Le Central Park *du* Grand Paris

Castro
Denissof &
Associes
Silvia Casi

Constructions et
Développements
Urbains
créateur d'urbanité

avec

Les EnR
Construire la ville durable

Bâtir un rêve

par Marc Rozenblat – CDU

Qui n'a pas rêvé un jour d'habiter « en ville à la campagne », de vivre ce mélange de l'urbain et de la nature ? Ce rêve, partagé de longue date par tous les hommes, est rendu d'autant plus fort aujourd'hui que l'étalement urbain nous éloigne toujours plus de la nature.

Vous comprendrez donc la raison de mon enthousiasme lorsque Roland Castro, à l'occasion d'un de nos déjeuners passés à régler nos comptes de jeunesse, me demanda si je voulais bien essayer de donner corps à son projet de « Central Park du Grand Paris », qui avait connu un succès certain lors de la consultation sur le Grand Paris en 2008, mais qui depuis était venu nourrir « le placard aux oubliettes ». La raison essentielle de cette mise à l'écart tenait à la complexité du projet : un parc de 417 ha classé « Natura 2000 », six communes qui le bordent et, pour ne rien arranger, de couleurs politiques différentes, dans un département qui ne dispose pas de finances florissantes…

L'histoire avait donc mal commencé, mais il se trouve que j'aime la complexité. Nous le disons souvent chez CDU, **il n'y a que deux cas de figure : ce qui est possible et ce qui ne l'est pas. « Compliqué » n'est donc rien d'autre qu'une variante du possible**.
Si, au lieu de ne regarder que le tout (la pelote), on prend chaque problème séparément (le fil), on se rend compte que chacun est réglable. À force de séparer les fils emmêlés, on revient à la simplicité de chacune des situations, rendant ainsi le tout compréhensible et soluble.

En démêlant les fils de la pelote, nous nous sommes rendu compte de l'extraordinaire potentiel du projet. Il ne s'agissait plus simplement d'un rêve de citadin, mais d'un devoir de citoyen : créer la première centralité du Grand Paris, construire des dizaines de milliers de logements (locatifs, sociaux et en accession) extraordinaires par leur situation pour les habitants de la Seine-Saint-Denis et du Grand Paris, avec tous les équipements nécessaires grâce à une recette de plus de 5 milliards d'euros dégagée par le projet pour la puissance publique et 100 000 emplois durables créés.

Il s'agit donc bien ici de l'un des plus importants aménagements de notre pays. Travailler ce sujet sérieusement en vaut donc la peine. Nous proposons dans cet ouvrage un projet immense pour les hommes et les femmes du Grand Paris, créateur de richesses et d'emplois et porteur d'optimisme.

sommaire

Bâtir un rêve . . . 3

Révéler une évidence urbaine . . . 6

Incarner la ville durable . . . 10

D'un parc majeur de la Seine-Saint-Denis...

Le parc Georges-Valbon, un espace d'envergure métropolitaine . . . 17

Un siècle d'évolution de l'espace du parc de La Courneuve . . . 18

Le parc habité, un modèle urbain à réinventer . . . 20

Habiter le parc, un modèle urbain à réinventer . . . 22

Un parc au potentiel de développement inédit dans le Grand Paris . . . 24

... à un parc majeur du Grand Paris

Des lieux identitaires de la Seine-Saint-Denis qui rayonnent déjà à l'échelle du Grand Paris . . . 28

Un parc magnifique méconnu . . . 29

Le potentiel de rayonnement du parc . . . 30

Une accessibilité nouvelle au territoire . . . 32

Scénario pour habiter le parc

De la zone parc à la ville parc . . . 36

Le parc s'ouvre sur la ville . . . 38

Le parc au quotidien . . . 40

La ville retrouve des façades sur le parc . . . 41

Des îlots comme un jeu de cartes . . . 42

Scénario d'ensemble . . . 44

S'engager pour la biodiversité . . . 46

Ambitions environnementales . . . 50

Scénario en images

De nouveaux usages au quotidien . . . 58

Vivre le parc . . . 60

Habiter les chemins du parc . . . 62

Une entrée majeure depuis la gare . . . 64

Le quartier de la gare et son ministère . . . 66

Rendre le parc aux habitants de La Courneuve . . . 68

Les villes et les quartiers du parc

Des situations urbaines contrastées . . . 73

La Courneuve
Rendre le parc aux habitants . . . 74

Stains
La nouvelle gare . . . 76

Garges-lès-Gonesse
Un réservoir de biodiversité . . . 78

Dugny
Une nouvelle route panoramique . . . 80

Dugny
Un nouveau quartier autour de la gare . . . 82

La Courneuve et Saint-Denis
D'une voie rapide à un boulevard urbain . . . 84

Le Bourget
Un quartier de ville pour le plus grand aéroport d'affaires d'Europe . . . 86

Au service de la biodiversité

Des espaces protégés . . . 90

Des espèces à protéger . . . 91

Focus sur les principales espèces remarquables . . . 92

Synthèse des enjeux écologiques présents et à venir . . . 96

Constructions hors des zones à forts enjeux écologiques . . . 97

Espaces de compensation . . . 98

Un projet qui s'inscrit sur un axe naturel de développement . . . 99

Règles de mise en œuvre . . . 100

Montage opérationnel

Les chiffres-clés . . . 104

Montages et gouvernance de l'opération . . . 104

Équipe . . . 108

Révéler une évidence urbaine

par Roland Castro – Atelier Castro Denissof & Associés

Réinventer le parc de La Courneuve en un Central Park du Grand Paris, c'est panser les plaies héritées du fonctionnalisme du siècle dernier, qui a séparé les fonctions de la ville en différentes zones. Cette pensée de la séparation a produit plus de la moitié de la banlieue. Ce projet rend le parc aux habitants des villes voisines et l'ouvre à ceux du Grand Paris.

Dès la création du parc dans les années 1970, cette zone, et sa difficile appropriation par les habitants qui l'accompagne, nous a interpellés comme un lieu de projet formidable à l'échelle locale et métropolitaine. **Un projet ici serait une des premières démonstrations urbaines à grande échelle de la pertinence même de fabriquer un Grand Paris à la hauteur des plus beaux événements du Paris historique.** Il serait aussi un moment d'audace urbaine avec une force de contamination formidable comme exemple de ce que le Grand Paris va permettre de réaliser dans les années qui viennent.

C'est l'un des projets les plus extraordinaires du Grand Paris multipolaire. Le parc s'inscrit alors comme un des pôles de grande intensité urbaine, attractifs à l'échelle de leur territoire comme du Grand Paris. Aujourd'hui, les polarités existantes ne sont pas toujours assez fortes pour constituer une offre de centralité alternative à la capitale historique. Le Grand Paris ne peut se résumer à un projet de transport, c'est aussi la mise en valeur de lieux qui rayonnent à l'échelle métropolitaine, tels que le Central Park du Grand Paris.

Le scénario de transformation du parc de La Courneuve en un Central Park s'appuie sur une série de principes et de méthodes qui guident notre travail depuis la création de Banlieues 89 en 1983 avec Michel Cantal-Dupart, puis avec l'équipe de la consultation de 2008-2009 (Castro/Nexity/Berim/J.-P. Le Dantec).

Déchiffrer et dézoner le territoire

Promouvoir l'urbanité – retrouver les codes qui font la ville – nécessite de produire les conditions d'une mixité dans les fonctions et les usages. « Déchiffrer », c'est comprendre le territoire pour le complexifier, identifier des lieux mutables, plutôt que de « défricher », c'est-à-dire recenser et construire sur les grandes parcelles libres. Déchiffrer permet de s'appuyer sur les vides pour transformer les zones issues de la pensée fonctionnaliste des espaces urbains. Déchiffrer un territoire, c'est d'abord reconnaître l'existant comme une donnée fondamentale afin d'élaborer des scénarios complexes qui introduisent de nouveaux usages au profit des habitants. « Dézoner », c'est démanteler les zones monofonctionnelles (zones d'activités, zones commerciales, zones résidentielles, grands ensembles et zones parc). L'analyse de certains tissus qui composent l'agglomération parisienne démontre la faculté de complexification intrinsèque de ces espaces. Il y a de la place pour construire encore et de manière alternative afin de proposer des quartiers mixtes. C'est-à-dire une mixité globale tant en termes de fonctionnalités (habitat, commerces, équipements, activités…) que de diversité de populations et de tranches d'âge. Dézoner, c'est aussi favoriser des continuités urbaines, inexistantes du fait de la séparation des fonctions, entre des zones industrielles, des zones d'habitat, des zones commerciales et les tissus de la ville existante.

Le parc de La Courneuve a le potentiel de devenir le trait d'union entre les communes qui le bordent. Zone parc aujourd'hui, le scénario que nous proposons le désenclave grâce à une façade urbaine à la manière de Central Park à New York et prend dès lors une tout autre dimension au bénéfice premier des habitants de son territoire. Mais cette nouvelle attractivité – nouvelle centralité métropolitaine – lui permet aussi de jouer un rôle de rééquilibrage au nord de l'offre de parcs urbains du Grand Paris. En construisant les bords du parc, on invente le plus bel espace du nord du Grand Paris, le jardin le plus fréquenté de la région parisienne. Les quartiers excentrés des villes qu'il borde, La Courneuve, Saint-Denis, Stains, Garges-lès-Gonesse, Le Bourget et Dugny, deviendront des lieux de centralité et vont redécouvrir leurs rapports au parc grâce à une accessibilité démultipliée. L'avenir de ces six villes est en partie là.

Compacité et intensité

Penser un développement métropolitain intensif plutôt qu'extensif, c'est travailler à une plus grande compacité du bâti comme du tissu urbain. C'est une manière de répondre à l'injonction de construire plus pour loger les populations, de maîtriser l'étalement urbain – la consommation du sol – et de réfléchir aux types d'aménagement urbain nécessaires dans un contexte de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'indispensable densification de la métropole invite à formuler des propositions de formes d'habitat qui répondent aux modes de vie contemporains et remportent ainsi l'assentiment des habitants, en conciliant les avantages de l'habitat collectif et de la maison individuelle (proximité des services et qualité des espaces extérieurs).

Devenu central, bordé d'immeubles de toutes tailles et de lieux d'activités, le parc devient un aimant formidable à l'échelle métropolitaine. À une grande échelle, c'est un projet qui rend visible la notion d'un et de commun. Ce n'est pas du collectif, mais du commun. Le parc devient un morceau de ville qui rivalise en charme avec Paris, avec la complexité et la clarté du Paris historique. C'est un croisement entre la compacité qui fait la bonne ville et toutes les opportunités données au flâneur.

Adapter la réglementation

Or, la somme des contraintes, l'accumulation de normes et de règlements participent de l'inertie des projets et des retards dans l'application des innovations. Il faut donc alléger la réglementation pour être en mesure de créer de véritables nouvelles situations territoriales. **Il faut pouvoir développer le projet dans une situation de liberté.** En sortant d'une gestion protectionniste des espaces au profit d'une réflexion adaptée à un contexte urbain précis, il est possible d'investir certains lieux magnifiques et de favoriser les continuités urbaines afin d'en finir avec les enclaves liées à des règlements ou à des contraintes d'infrastructure. Ce qui serait mangé en espaces verts se verrait restitué au double : le territoire le permet. Ce qui favorise la biodiversité serait préservé et développé.

La topolitique

Parler de topolitique, c'est dire que les valeurs de la République, croisées au droit à l'urbanité, doivent devenir visibles dans l'espace de la métropole. Dans la pratique, il s'agit de disséminer de l'intérêt public partout sur l'aire métropolitaine afin de renforcer le sentiment d'appartenance des habitants à la République.

Ce projet est de nature à contribuer à l'attractivité de ces territoires en favorisant la venue de populations nouvelles tout en développant une offre renouvelée en matière de logements, d'emplois, de services et de culture à destination des populations en place. Il s'agit d'inciter à la fréquentation de lieux qui, jusque-là, n'étaient pas attractifs pour les habitants de la métropole parisienne, en donnant des raisons objectives de s'y rendre. C'est proposer, dans la ligne que je suis depuis trente ans, d'implanter des ministères en banlieue.

LE CENTRAL PARK DU GRAND PARIS

Le projet s'appuie sur la poétique des lieux, sur des traces très claires et des capacités immenses de scénarios de cœurs d'îlots, de ciels, de venelles et d'impasses. C'est l'anti-ZAC. L'unité des lieux est donnée par les valeurs d'usages : des jardins à toutes les échelles, qui grimpent sur les bâtiments, des jardins partagés, des jeux d'enfants…

Le projet invente du mutable et du mixte. Les rez-de-chaussée sont tous mutables pour accompagner l'évolution de la vie du quartier. Leurs capacités sont variées : échoppes, coworking, hôtels d'entreprises, habitat et donc pas seulement du commerce. C'est une immense occasion d'innovation.

L'envergure du projet implique une orchestration à grande échelle et représente la possibilité de matérialiser une école du Grand Paris que la consultation de 2008-2009[1] avait laissé apparaître et où le mode d'intervention implique davantage la coopération que la compétition (la guerre d'ego entre architectes).

Le projet aurait un rayonnement mondial exceptionnel. Il lancerait dans le monde une école de Paris architecturale et urbaine. Il contribuerait au bonheur de ses habitants autant qu'au prestige de notre pays ; il serait un élément visible et sensible du rêve français. C'est un projet innovant et ambitieux qui appelle au courage des décideurs.

Transformer les zones parc en lieux habités : ici, le parc de La Courneuve en Central Park. Images issues de la Consultation de 2008-2009 (équipe Castro/Nexity/Berim/J.-P. Le Dandec).

1. Consultation internationale de recherche et développement sur le Grand Pari(s) de l'agglomération parisienne.

Incarner la ville durable

par François-Xavier Monaco – LesEnR

Dans la métropole du Grand Paris, l'accroissement rapide de la population urbaine nous engage à construire plus de logements pour permettre à chacun l'accès à un habitat digne. Le parc de La Courneuve est une formidable opportunité pour développer un projet urbain de grande ampleur, grâce à un foncier de qualité qui devrait réduire la pression foncière à l'échelle du Grand Paris et permettre la création de nouveaux logements répondant aux ambitions de la ville durable. La proposition faite par Roland Castro de construire un Grand Paris multipolaire permet d'élaborer un nouveau mode de développement urbain non-concentrique. Cette approche est une opportunité pour mieux densifier les territoires conquis par une urbanisation distendue. Imaginer une opération de grande ampleur dans une banlieue existante où la densité reste faible permet de stimuler un territoire qui a le potentiel pour devenir un des nouveaux pôles du Grand Paris. Cette démarche permet tout à la fois de dynamiser la banlieue et de créer un effet domino sur ce territoire, de réduire le grignotage incessant des terres agricoles et d'apporter un nouvel équilibre au nord-est du Grand Paris.

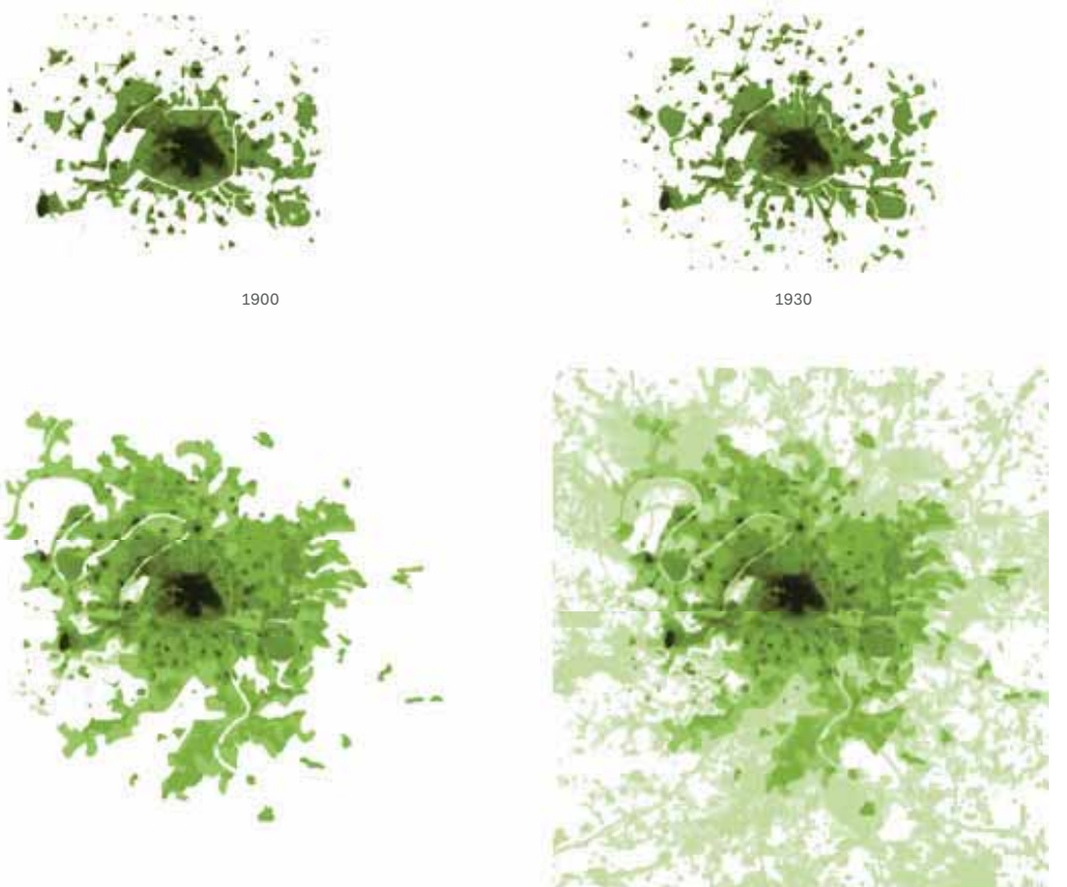
L'attractivité du site est multiple pour un grand projet urbain : un vaste espace vert au pied des logements, une accessibilité renforcée par de nouveaux transports du cœur de Paris, un aéroport international. Ces différents atouts rendent possible la création d'un nouveau pôle urbain de qualité. Édifier un cœur urbain, c'est permettre l'ouverture des villes entourant le parc sur cet espace de nature. En composant une nouvelle mixité fonctionnelle intégrant activités économiques et commerciales, logements et équipements, le scénario ouvre les villes les unes aux autres en partageant le parc. C'est une chance de réunir physiquement ces différentes communes grâce à un projet urbain fédérateur.

En plus d'améliorer les échanges physiques, le projet, en intégrant une centralité urbaine, aspire au développement d'un nouveau lien social, économique et culturel. Par sa mixité fonctionnelle, il renforce la mixité sociale et urbaine. Il engendre une nouvelle vie locale dans la ville des courtes distances, mais aussi régionale en créant un nouveau pôle du Grand Paris et, enfin, internationale grâce à la proximité de l'aéroport du Bourget. Cette triple échelle est un atout considérable pour le développement économique et social du territoire. Le Central Park du Grand Paris déploie de nouveaux usages sur le parc, dans la continuité des développements engagés depuis plus de trente ans. En s'appuyant sur l'ouverture du parc et la conception de nouvelles accessibilités, le projet imagine de nouvelles pratiques pour les habitants. C'est l'occasion de renforcer un lien social nécessaire et de rendre perméable le contour du parc aux villes limitrophes. C'est également l'opportunité d'imaginer une nouvelle relation entre la ville et la nature.

Intégrer la nature au cœur de la ville…

Le scénario met la nature au cœur du projet dans une nouvelle relation entre milieux naturel et urbain. C'est avant tout des îlots où la nature est entremêlée avec les bâtiments. C'est ensuite la création de parcs à usages, de jeux, de détente, de restauration, de potagers et vergers, permettant de développer l'agriculture urbaine et d'autres usages créateurs de lien social et rapprochant les habitants de la nature. Ils feront la jonction avec le parc de promenade qui conservera son aspect d'aujourd'hui mais contiendra, en complément, une zone protégée dans sa partie nord.

La biodiversité qui s'est développée sur ce site ces trente dernières années est très intéressante. Au cœur de l'opération, le projet prévoit le développement d'une réserve naturelle permettant de renforcer les habitats des espèces actuellement sur le site. Cette approche invente un nouveau partage du territoire entre l'homme et la nature grâce à une gradation permettant la coexistence des besoins de chacun tout en rendant possible leur interaction. **Le parc est aujourd'hui classé**



Un siècle d'évolution de l'urbanisation de l'agglomération parisienne avec comme conséquence l'étalement urbain.

« Natura 2000 » pour la protection des espèces qui le fréquentent. L'analyse des habitats existants nous a permis de concevoir des franges urbaines dans le parc, sans perturber les populations, et de proposer une compensation sous différentes formes. Elle vise à améliorer la relation entre les habitats existants et les autres espaces de biodiversité, en particulier le grand espace naturel. L'objectif est de faire éclore la biodiversité du parc en permettant aux espèces de profiter de nouveaux espaces au sein des différentes villes environnantes.

C'est avant tout la construction d'une compensation majeure avec la création de nombreux habitats sur le nord du site, reliant le grand espace naturel avec le parc, en intégrant des zones intermédiaires de biodiversité et en renforçant la circulation des espèces sur le territoire. C'est ensuite un travail fin de « pas japonais » sur les liaisons de biodiversité imaginé par le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) que le projet rend possible. Enfin, c'est la diffusion de la biodiversité vers les différentes villes entourant le parc grâce à son étirement sous forme de ramifications vertes.

… pour créer des quartiers durables

Cette nouvelle approche de la nature en ville, rendue possible par un site disposant d'une biodiversité forte, nous permet d'imaginer de nouveaux modes de vie. L'urbanisation au XXIe siècle n'est plus la suppression de la nature, mais le partage entre nature et ville. Dans la démarche du projet, la densité urbaine n'est pas contradictoire avec le développement d'une nature à l'échelle de la ville grâce à une agriculture urbaine, une intégration de la nature dans les bâtiments et un renforcement de l'espace public naturel.

Le scénario rend possible une nouvelle approche de l'exploitation de la ville. Grâce à l'importance de cœur urbain développé, nous pouvons imaginer une écologie circulaire qui réduit très fortement l'impact de la ville sur la nature. C'est l'occasion de construire le premier quartier autonome de France et d'inventer ainsi la future ville durable. La taille du projet, son intérêt majeur permettent d'innover, de développer des solutions alternatives nécessaires pour demain. Appelons-la la troisième révolution industrielle, le scénario négawatt, la solution d'avenir… Nous devons réinventer la ville, le **TErritoire à REssources Positives** (TEREP), dans lequel nous sommes toujours plus nombreux avec moins de ressources. C'est intéressant pour nous, c'est une source d'emplois extraordinaire à l'heure de la transition écologique, c'est indispensable pour les générations à venir.

Cette approche écosystémique nous permet de recycler les déchets, de produire et de consommer de l'énergie renouvelable, et de réduire la consommation d'eau. L'énergie est bien sûr un axe fort avec la création d'un territoire à énergie positive, incluant la mutualisation énergétique, la performance des bâtiments, la création d'un réseau de chaleur alimenté par une géothermie profonde sur le Dogger, mais surtout une méthanisation permettant de traiter les déchets fermentescibles du cœur urbain. C'est aussi le pilotage par les *smart grids* des énergies photovoltaïques et de cogénération, qui devront être assistés par la méthanisation pour alimenter un réseau de biogaz et électrique à destination des bâtiments. En relation avec la conférence « Paris Climat 2015 (COP21) » qui se déroulera sur ce territoire, cela permettra d'imaginer la ville du futur.

La gestion alternative de l'eau de pluie est l'occasion pour le projet d'améliorer la biodiversité grâce à la création de trames bleues avec, par exemple, la réouverture de la rivière *Vieille Mer*. L'avifaune est aujourd'hui exceptionnelle grâce à la présence de l'eau sur le site. Le renforcement de cette gestion de l'eau à ciel ouvert permettra encore d'améliorer les habitats disponibles tout en offrant aux habitants de nouveaux usages. L'eau n'est plus un dû mais une ressource que le projet partage avec les autres.

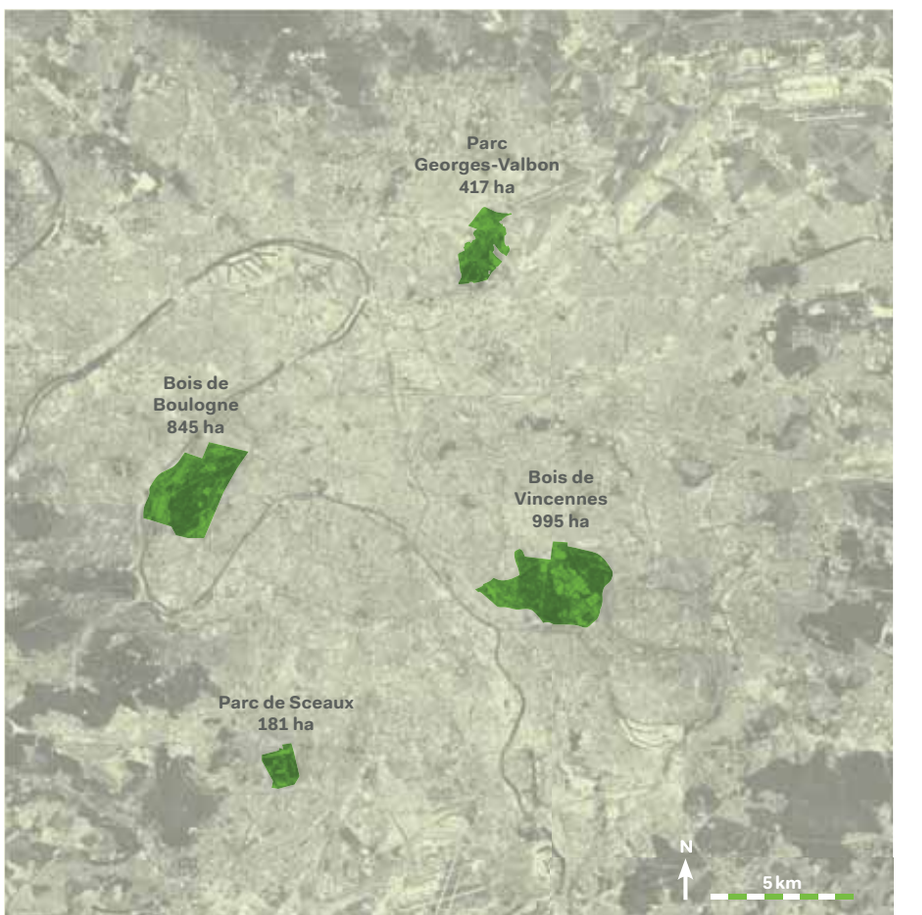
La construction même du projet incitera au développement d'une filière d'exception en cohérence avec les trente-quatre projets pour la « nouvelle France industrielle ». L'utilisation importante du bois pour le développement des structures et façades des bâtiments sera encouragée. Ce sera l'occasion pour le territoire de développer une nouvelle expertise d'avenir en stimulant une activité du bâtiment reposant sur le bois. Cette nouvelle expertise locale, qui contribuera à la formation de compagnons et d'experts techniques, permettra de créer une filière « bois construction » reconnue internationalement.

L'échelle et la situation du projet de Central Park du Grand Paris nous permettent d'être ambitieux pour développer un quartier, protecteur de l'environnement, proche de la nature et initiateur de la nouvelle ville durable. Dynamique de territoire, vecteur de lien et créateur d'une autre façon de vivre la banlieue par la réalisation d'un nouveau cœur urbain, ce scénario dessine un nouvel avenir pour tout le territoire.

L'urbanisation au XXIe siècle n'est plus la suppression de la nature, mais le partage entre nature et ville.

D’un parc majeur de la Seine-Saint-Denis …

Le parc Georges-Valbon, un espace d'envergure métropolitaine



Le parc Georges-Valbon, déjà à l'échelle des grands parcs métropolitains tels que les bois de Boulogne et Vincennes ou le parc de Sceaux.

Un siècle d'évolution de l'espace du parc de La Courneuve

D'une plaine maraîchère à une zone parc

1820
Cultures maraîchères.

1924
Acquisition de terrains morcelés en vue d'un projet urbain de cités et d'industries.

1934
Idée de parc public pour répondre à la croissance de la population.

1950
Pression foncière et début des constructions sur la plaine maraîchère.

1954
Réalisation d'un avant-projet de 136 ha, par M. Audias, pour un grand parc public.

1960
Début des plantations.

1968
Création du département de la Seine-Saint-Denis. Il réoriente le projet vers un espace de loisirs et de nature entièrement piétonnier.

1972
Un concours de maîtrise d'œuvre désigne A. Provost et G. Samel pour la conception du parc de la Courneuve.

1976
Aménagement de l'espace du grand lac.

1981
Travail sur le nord du parc, création du pont de l'Iris.

2006
Classement « Natura 2000 ».

2009
Le conseil général de Seine-Saint-Denis décide de donner au parc le nom de Georges-Valbon, en hommage à son premier président.

1955

1961

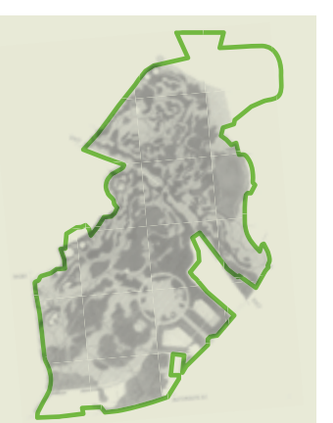
1972

1978

1986

1993

1999



2005

2006

Le parc habité, un modèle urbain à réinventer

Central Park à New York, Hyde Park à Londres et Tiergarten à Berlin… sont des modèles de parc habité où le rapport entre ville et parc est étroitement imbriqué. Ils ont en commun d'être des lieux très fréquentés et des symboles forts de leur ville. D'une surface développée de 417 ha, le parc de La Courneuve est de taille comparable ; il se différencie pourtant en termes d'image, d'insertion urbaine et d'usages.

Central Park à New York (341 ha)

La ville et le parc sont pensés en synergie : tout le parc est bordé de bâtiments. C'est un parc urbain qui valorise la trame et l'architecture de la ville. Cette respiration urbaine participe de l'identité si caractéristique de la ville de New York.

Hyde Park et St. James Park à Londres (164 ha)

Un morceau de ville se tourne vers le parc. Ouvert au public en 1637, il est situé dans le centre-ville de Londres. Ici, c'est l'urbanisation qui s'implante en rapport au parc.

Tiergarten à Berlin (210 ha)

La ville traverse le parc. Ancienne réserve de chasse aménagée en parc en 1844, Tiergarten est traversé par une grande avenue qui met en scène un monument : la porte de Brandebourg.

Habiter le parc, un modèle urbain à réinventer

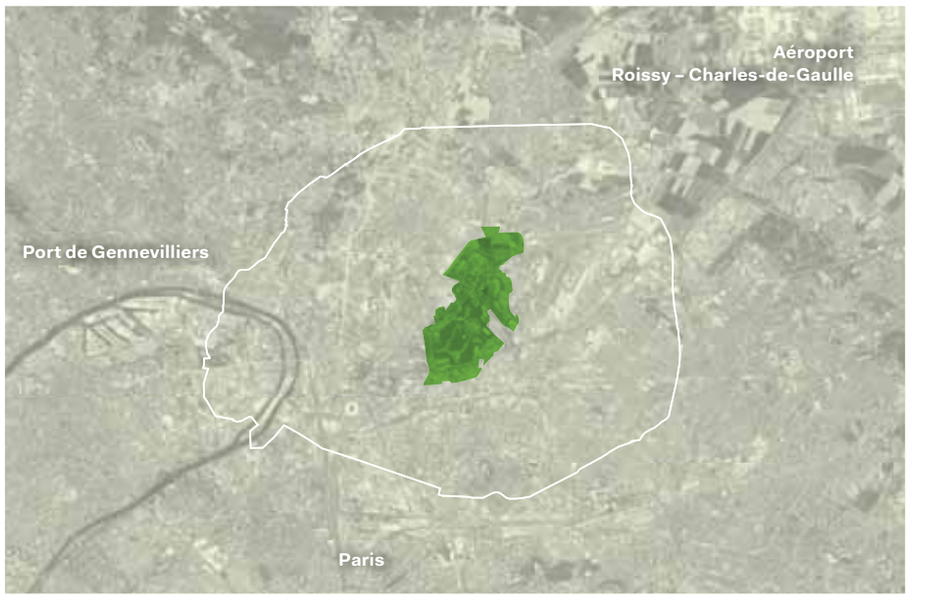
Tous les usages de Central Park à New York

Dans le mode de vie urbain, les parcs jouent un rôle indispensable grâce à la multitude d'usages et à la sociabilité que les habitants y développent : musée, restaurant sur l'eau, zoo, patinoire, terrains de sport, pelouses…

Un parc au potentiel de développement inédit dans le Grand Paris

Et si les parcs parisiens étaient dans le parc de La Courneuve ?

L'échelle du parc de La Courneuve, comparée à celles des jardins parisiens, autorise à imaginer les potentialités de transformation de ses usages et ses ambiances.



Et si Paris était autour du parc ?

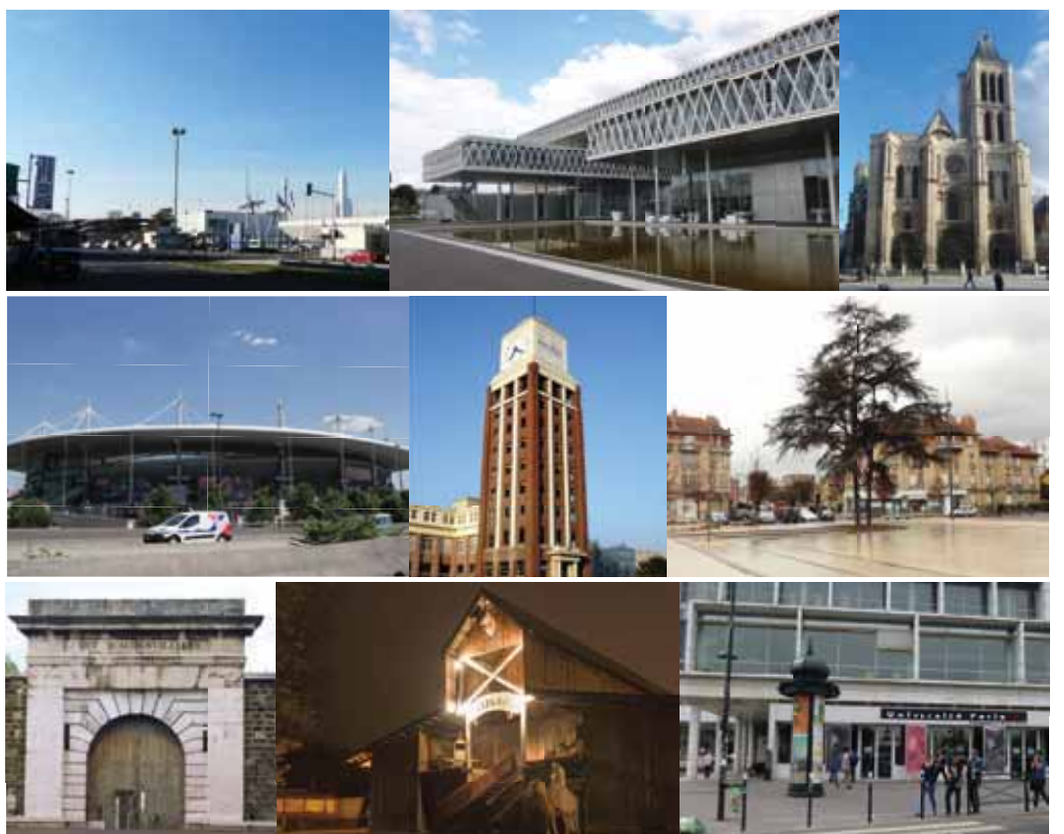
En plaçant le périmètre de Paris sur le territoire du parc de La Courneuve, on comprend le potentiel de développement que ce site majeur peut accueillir. Grâce à la transformation de la zone parc en parc habité et à l'intensification de son urbanité, cette nouvelle centralité pourra rayonner à l'échelle du Grand Paris.

Et si le parc de Georges-Valbon était à Paris ?

L'emprise du parc sur le territoire de Paris.

… à un parc majeur du Grand Paris

Des lieux identitaires de la Seine-Saint-Denis qui rayonnent déjà à l'échelle du Grand Paris



L'aéroport du Bourget, les archives départementales de la Seine-Saint-Denis, la basilique Saint-Denis, le stade de France, l'université Paris-13 à Bobigny (tour de l'Illustration), la cité-jardin de Stains, le fort d'Aubervilliers, le théâtre Zingaro à Aubervilliers, l'université Paris-8 à Saint-Denis.

Un parc magnifique méconnu

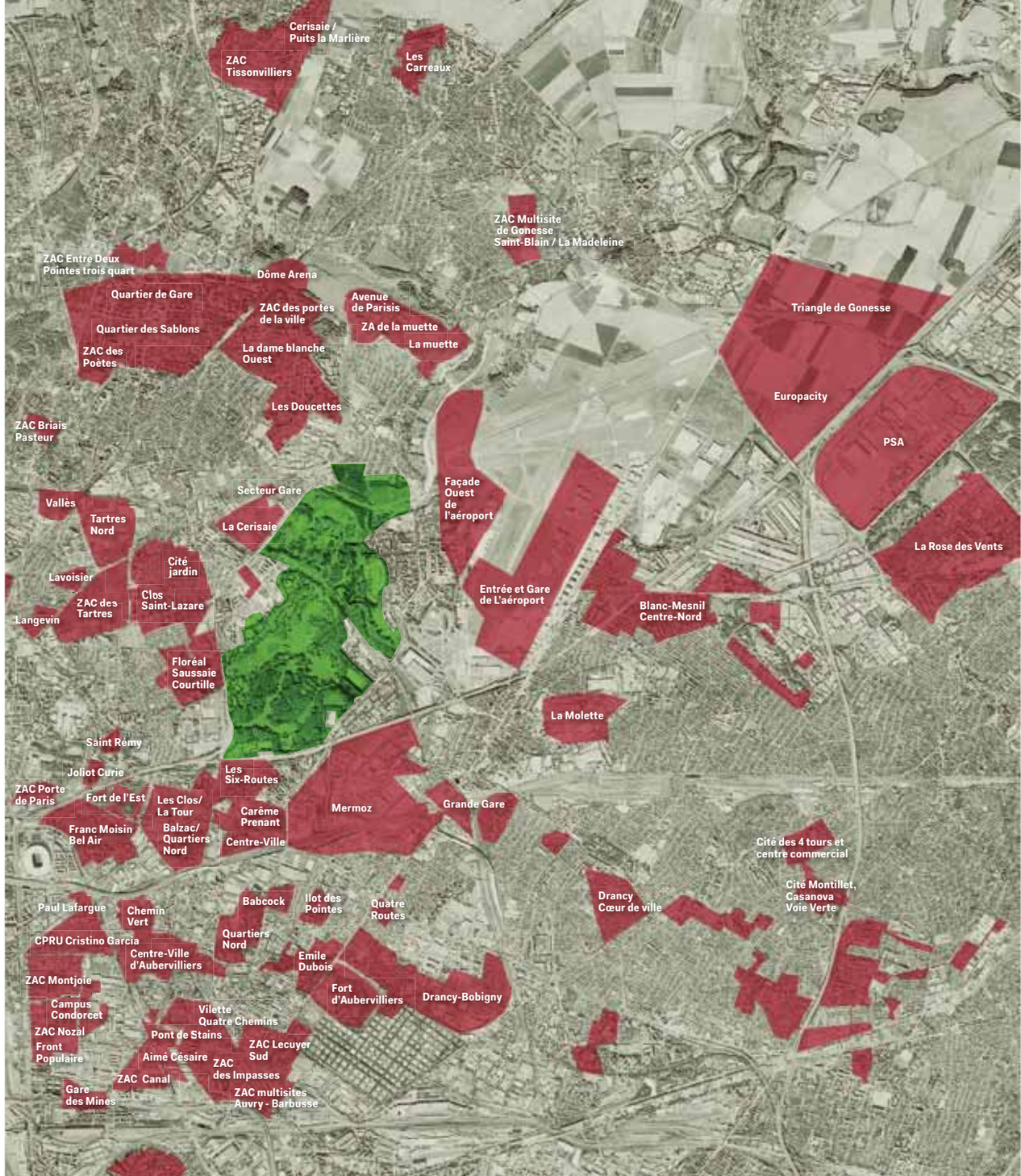
Différentes ambiances du parc de La Courneuve aujourd'hui.

Le potentiel de rayonnement du parc

Le parc Georges-Valbon,
au cœur d'un territoire en mouvement.

**Un parc qui fédère
les projets d'avenir**

Une cinquantaine de projets : 7 millions de mètres carrés sont programmés sur ce territoire (développement territorial, renouvellement urbain, zones industrielles et d'activités, rénovation de centre-ville, nouveaux quartiers d'habitat...). La requalification du parc de La Courneuve en parc habité rend possible l'ensemble de ces projets par la création d'une centralité valorisante et fédératrice.



Une accessibilité nouvelle au territoire

Les transports aujourd'hui

Conçu comme une zone parc accessible en automobile, le parc n'est pas desservi par des transports publics efficaces, ce qui limite son appropriation par les habitants du territoire et ceux du Grand Paris.

Les transports demain

Dans les prochaines années, l'arrivée de la ligne Tangentielle Nord permettra une meilleure accessibilité au parc avec deux gares prévues à Stains et à Dugny. De plus, le réseau Grand Paris Express et le prolongement des lignes 7 et 13 du métro devraient sensiblement améliorer l'intermodalité à l'échelle locale.

Scénario pour habiter le parc

De la zone parc à la ville parc

D'un parc conçu pour ce que l'on imaginait de la vie urbaine moderne dans les années 1960 à la ville désirée des habitants d'aujourd'hui. La ville du XXIe siècle se doit de réconcilier mode de vie urbain et nature.

417 ha de surface

5 lacs (pédalos et canoës)

3 espaces pédagogiques

4 km de pistes cyclables

3 ha d'aire de jeux (tables de ping-pong)

1 manège pour enfants

1 belvédère haut de 47 m

4 parcours de randonnées

5 buvettes

2 départements

13 entrées

6 villes

283 141 habitants

11 km de pourtour

Le Central Park du Grand Paris, un nouveau lieu magique pour les habitants de la métropole.

Le parc s'ouvre sur la ville

Si, aujourd'hui, les villes tournent le dos au parc, le projet de Central Park du Grand Paris propose de bâtir une façade urbaine afin que celles-ci se retournent vers lui, à l'instar de toutes ces cités qui ont su retrouver leur façade maritime (Barcelone notamment avec l'effet des Jeux olympiques de 1992). Le scénario s'appuie sur un nouveau rapport entre ville et parc grâce à une façade habitée.

Un scénario qui rend le parc aux habitants du territoire

De nouvelles entrées sont disséminées tout autour du parc et participent de la transformation des villes à proximité. Une telle ouverture se fera également au bénéfice des habitants des quartiers d'habitat social proches. Une ligne de bus circulaire pourrait desservir toutes les entrées et donner accès aux équipements du parc. La construction de nouveaux logements va notamment permettre de reloger les habitants des quartiers en rénovation.

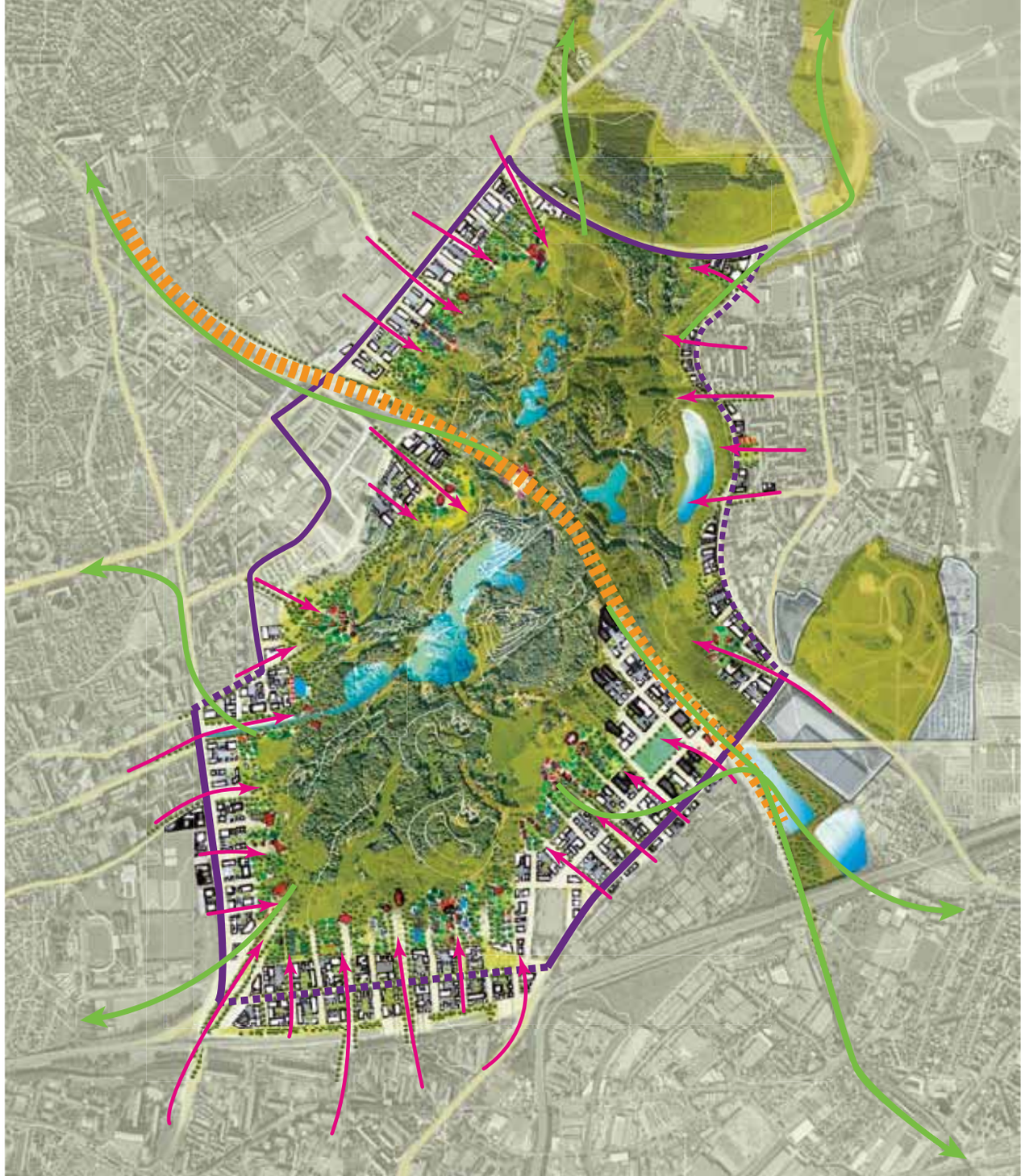
Continuités écologiques

Entrées

Voies existantes

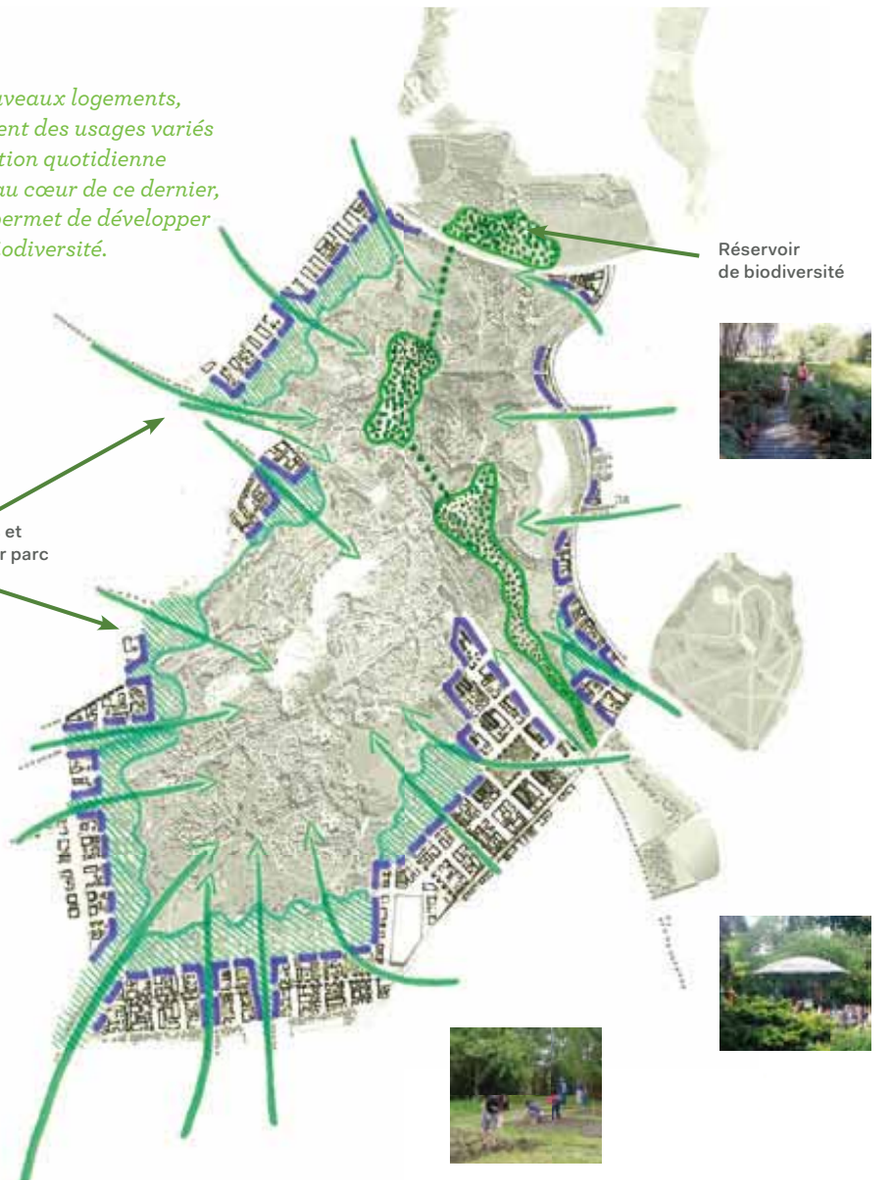
Voies créées

Circulations douces



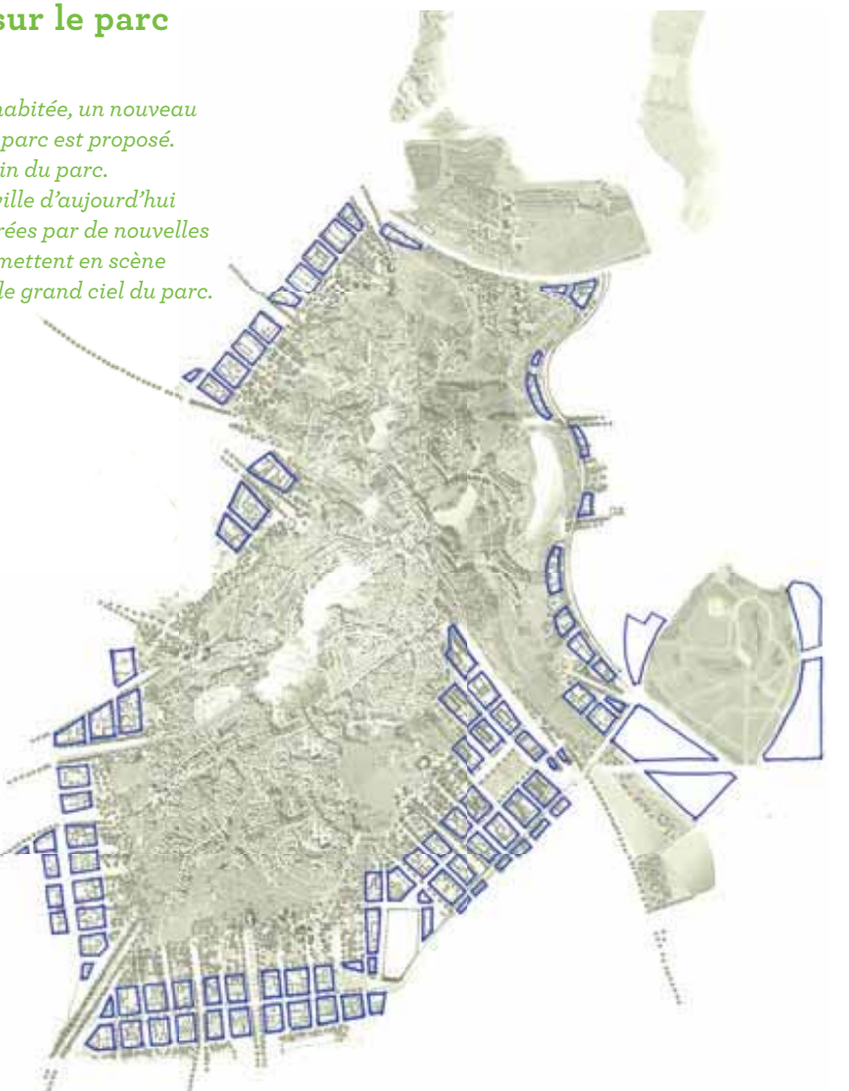
Le parc au quotidien

À proximité des nouveaux logements, des espaces favorisent des usages variés pour une appropriation quotidienne du parc. Tandis qu'au cœur de ce dernier, un espace continu permet de développer et de découvrir la biodiversité.



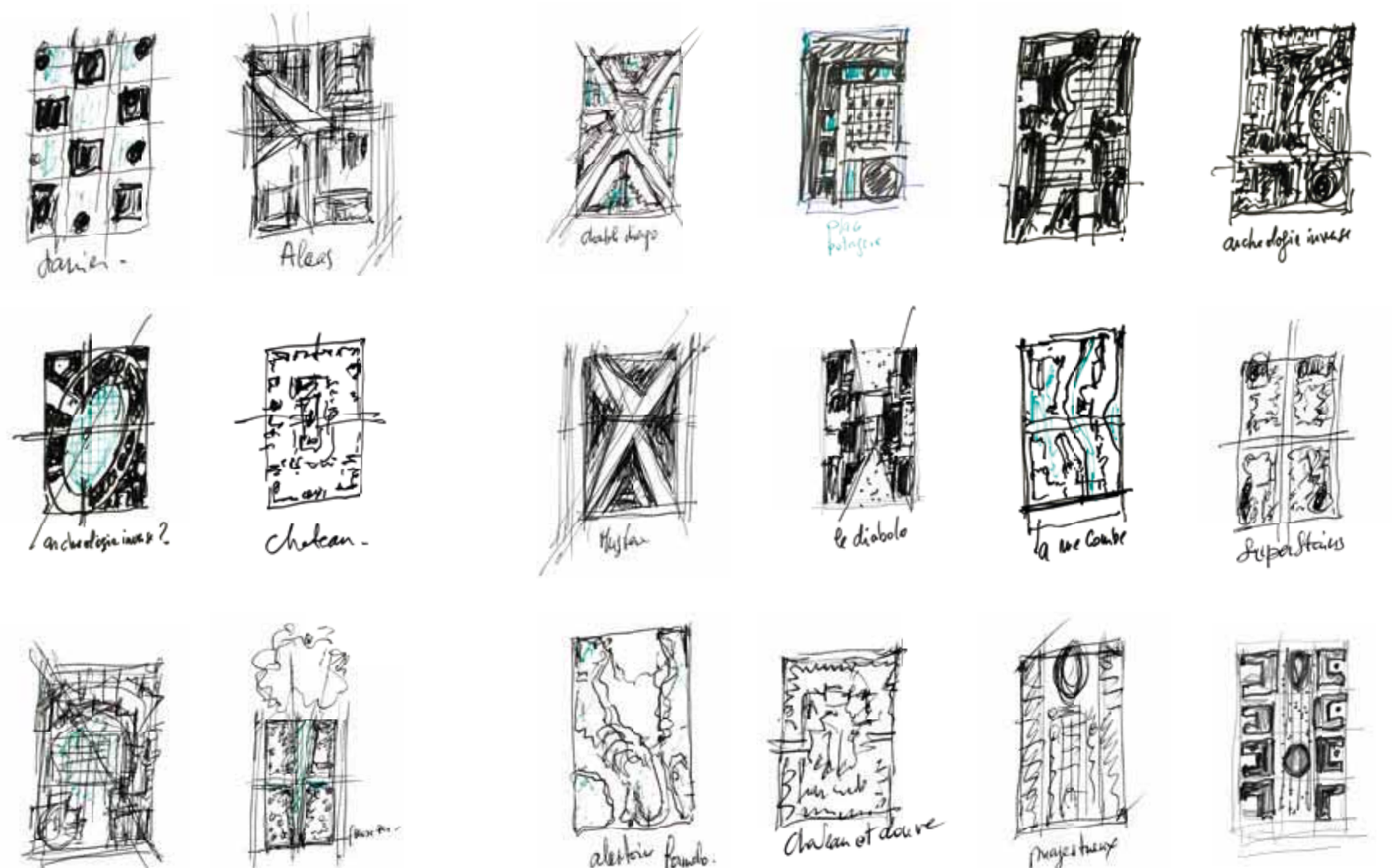
La ville retrouve des façades sur le parc

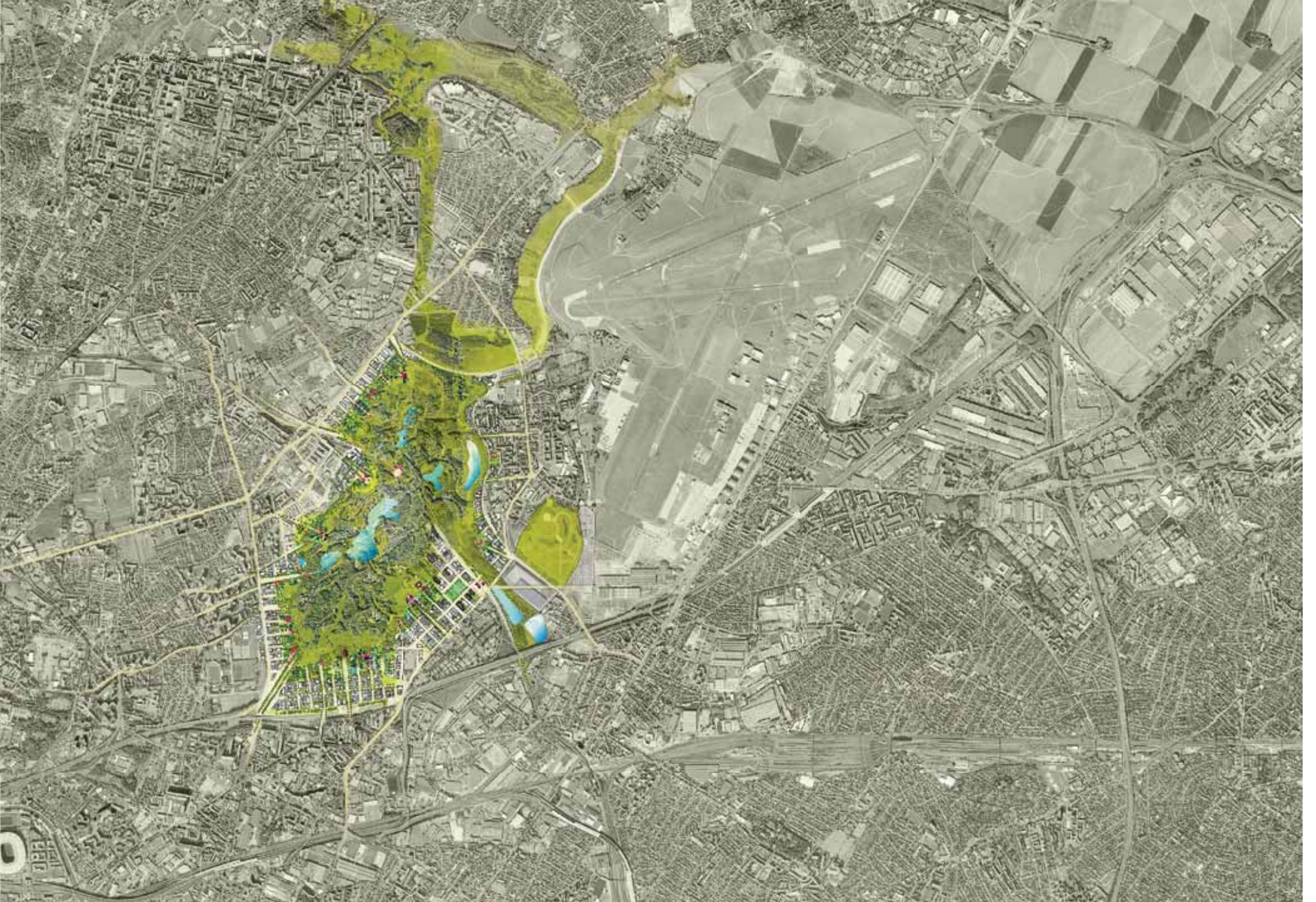
Grâce à une façade habitée, un nouveau rapport entre ville et parc est proposé. C'est habiter le chemin du parc. Les connexions à la ville d'aujourd'hui sont également assurées par de nouvelles entrées et allées qui mettent en scène des perspectives sur le grand ciel du parc.



Des îlots comme un jeu de cartes

Grâce à une trame régulière qui dessine des îlots, une grande variété de situations urbaines peut se développer : des hauteurs variées, des fonctions qui se mélangent, de la nature sous différentes formes, des espaces résidentiels singuliers…





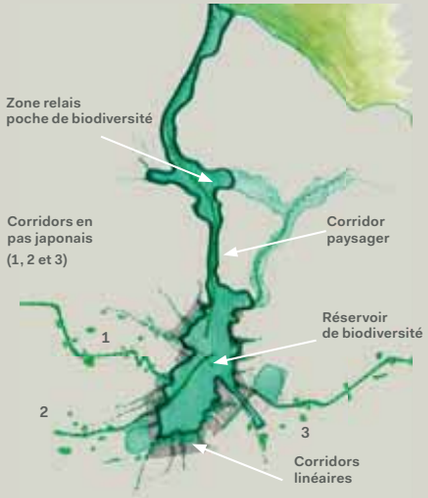
Scénario d'ensemble

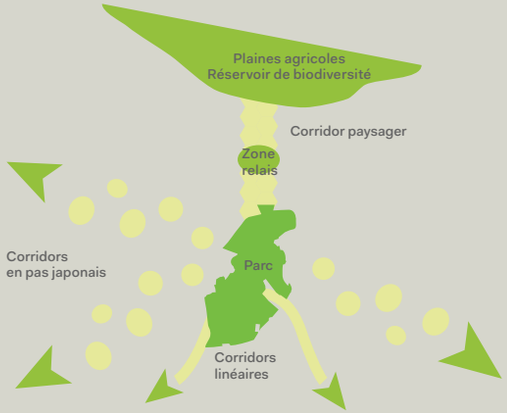
La puissance de ce projet est inédite. Il offre à tout un chacun ce qui était réservé jusque-là à quelques privilégiés : vivre dans un parc.

S’engager pour la biodiversité

Le parc, un réservoir de biodiversité

Le parc, grâce à ses espaces naturels protégés (ZNIEFF, Zones naturelles d’intérêt écologique faunistique et fleuristique, ou encore Natura 2000), concentre des espèces animales et végétales remarquables et assure le rôle de « réservoir » pour la conservation des populations et la dispersion des individus vers les autres habitats. Dans la continuité des aménagements effectués par le conseil général de Seine-Saint-Denis, le projet prévoit l’amélioration de l’état écologique des éléments du réseau, grâce au renforcement de la biodiversité locale et des capacités de déplacement des espèces. Le cheminement de celles-ci entre les différents espaces de biodiversité s’effectuera sur trois types de corridors : un corridor paysager, les corridors en pas japonais et les corridors linéaires.





Préservation d’un vaste cœur dédiée à la nature.

Extension du parc au bénéfice des villes de Sarcelles et Gonesse en intégrant le fort de Stains jusqu’aux plaines agricoles.

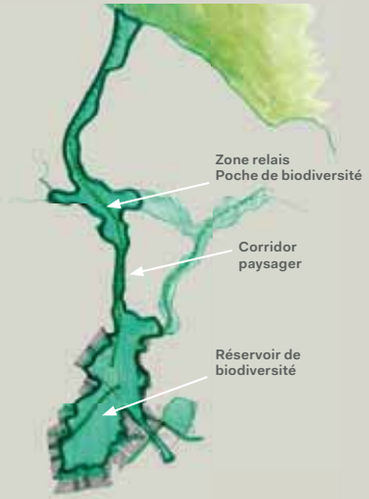
Vue aérienne sur le grand lac

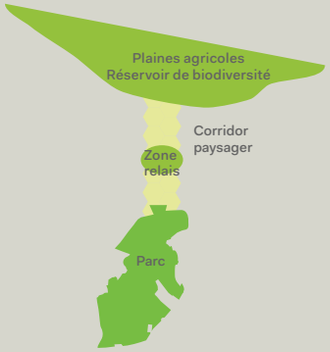
Chardons proches du rucher SCA

Chevalier gambette

Un corridor paysager pour relier le grand espace naturel au parc

Le projet permet enfin le rattachement du parc jusqu’aux espaces naturels et agricoles du nord de la région parisienne. Ce corridor, composé de structures paysagères variées (champs, prairies, zones boisées, espaces naturels ou semi-naturels…), serpente depuis le parc dans des milieux préservés des impacts liés aux activités. La création de nouveaux habitats complémentaires à ceux existants et protégés, la suppression des ruptures et la création de zones refuges permettront à terme de favoriser la circulation des mammifères en plus des insectes et des oiseaux qui l’empruntent actuellement. Enfin, le long de cette mosaïque de milieux favorables à la biodiversité se trouvent des zones étapes ou zones relais, qui offriront des habitats et des zones de repos pour les espèces, tout en contribuant au maillage écologique.





Bois de Garges-lès-Gonesse

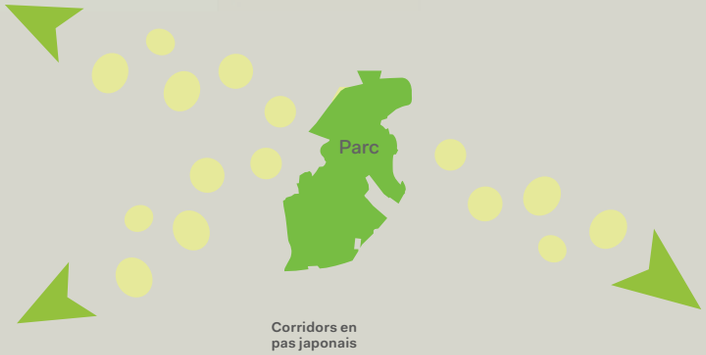
La forêt du château d’Écouen

Du parc aux espaces naturels et semi-naturels d’Île-de-France

Des pas japonais pour soutenir les liaisons écologiques du territoire

Le projet s'inscrit dans les orientations nationales et régionales de constitution des trames vertes et bleues sur le territoire. Il suit les axes de développement de continuités écologiques définies au sein du SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) d'Île-de-France. La création et le développement d'une ponctuation d'espaces relais ou d'îlots refuges sous forme de tâches de verdure, de milieux humides (mares permanentes ou temporaires) et de petites zones boisées donneront la possibilité aux oiseaux de rejoindre les autres réservoirs de biodiversité tels que la forêt de la Butte-Pinson ou encore le parc départemental du Sausset. La présence de continuités linéaires permettra de soutenir la circulation d'espèces et d'envisager l'arrivée et le départ de petits mammifères. Les déplacements d'espèces, dans toutes les directions, augmenteront la qualité écologique globale du nord de la région parisienne.

1, 2 et 3 corridors en pas japonais



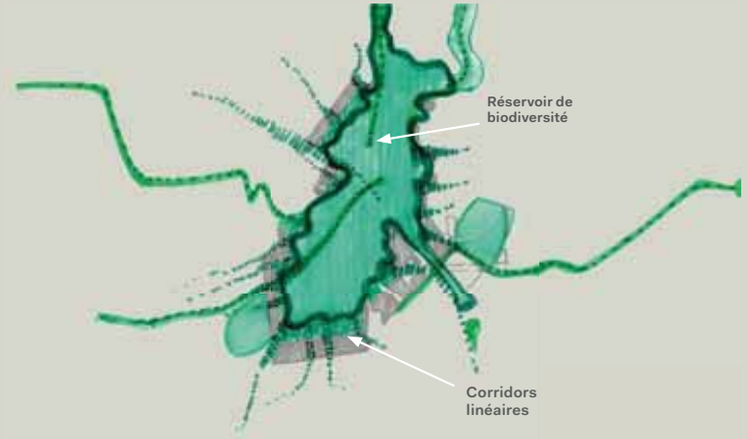
Corridors en pas japonais

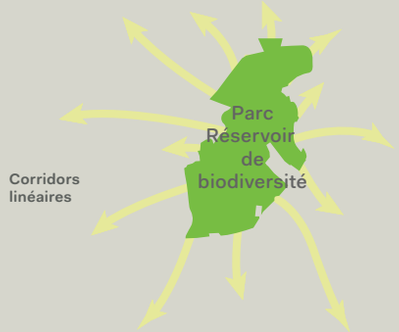
Des corridors linéaires pour diffuser la nature

Le projet permettra à la nature de sortir du parc et de s'infuser dans son territoire proche. La Seine-Saint-Denis sera irriguée de cette nature en ville, depuis les entrées du parc d'où émergeront des alignements d'arbres, des bandes enherbées aux modes de gestion différenciés qui s'infiltreront de manière évidente au sein du territoire alentour.

Alignement d'arbres

Jachère fleurie





Ambitions environnementales

Un projet qui rend possible la ville durable

L'importance du projet offre l'occasion de réaliser des innovations environnementales qui préfigurent l'avènement de la ville durable. Parce qu'il est de grande dimension, comparable à la taille d'une ville, il permet en effet d'effectuer des économies d'échelle et de développer une nouvelle approche de la ville.

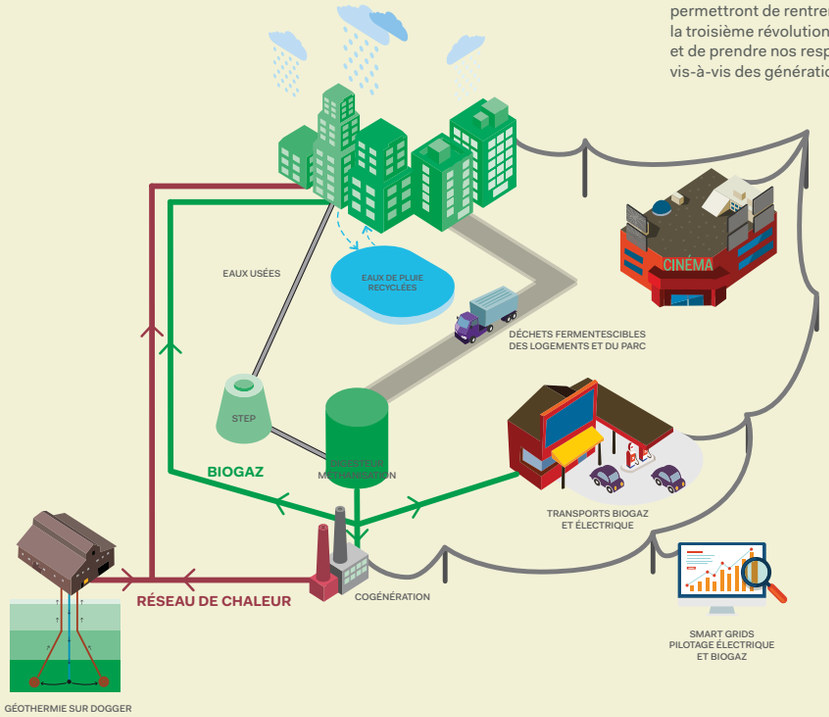
Le projet n'est pas seulement celui d'un écoquartier intégrant la nature en ville, performant en énergie, développant les mobilités douces, c'est aussi la création de la ville durable, autonome, qui préservera les ressources de la planète. Il rendra ainsi possible la construction de villes toujours plus importantes dans une planète aux ressources finies.

Au-delà de son approche sociale et fonctionnelle, le projet s'intègre dans une approche environnementale cohérente qui permettra d'être économe en ressources naturelles, faiblement producteur en déchets et en gaz à effet de serre. C'est grâce à la création d'un cycle entre les différentes ressources qu'il pourra atteindre le niveau de Territoire à ressources positives (TEREP). Il permet de créer de l'énergie à partir des déchets, d'utiliser l'eau de pluie sur site, de gérer les eaux usées en réduisant leur impact et de produire localement des énergies renouvelables pour les bâtiments ou les moyens de transport.

Pour être en symbiose avec son territoire, le projet sera proche de la nature. L'objectif « zéro déchet, zéro rejet », l'exemplarité énergétique, la présence de constructions en bois ou encore de la biodiversité au pied des habitations sont les meilleurs atouts pour créer nos nouvelles villes et favoriser un sentiment commun de responsabilité environnementale.

Grâce à son interaction avec les communes entourant le parc, le projet permettra à leurs habitants de profiter d'énergies renouvelables à coût maîtrisé, de nouvelles mobilités pour leur quotidien et d'usages au sein du parc qui permettront de renforcer le lien social.

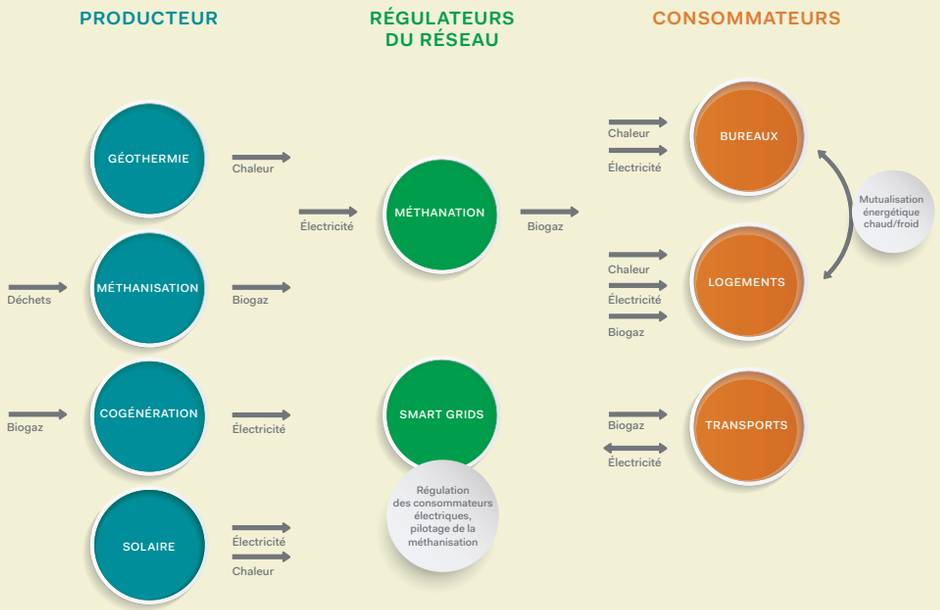
Ce projet est l'occasion de construire cette ville durable qui dépasse l'échelle du projet en lui-même, de développer les solutions d'avenir qui nous permettront de rentrer enfin dans la troisième révolution industrielle, et de prendre nos responsabilités vis-à-vis des générations futures.



Un territoire à énergie positive

Pour devenir un TEREP, le projet sera avant tout un territoire TEPOS (Territoire à énergie positive) où les besoins énergétiques seront réduits au minimum et couverts par des énergies renouvelables locales, tels les dispositifs solaires, la cogénération, le recours à la géothermie profonde sur Dogger et la production de biogaz issus de la méthanisation des déchets. La mutualisation énergétique entre les différentes fonctions du quartier (bureaux, activités et logements) permettra un échange entre les besoins de chaud et de froid des bâtiments et réduira ainsi fortement la demande énergétique. Ainsi, en été et pendant les intersaisons par exemple, l'énergie issue du rafraîchissement des bureaux permettra de produire l'eau chaude des logements.

Les *smart grids* feront partie intégrante de la gestion énergétique du quartier, permettant la circulation d'information bidirectionnelle en temps réel et la gestion plus efficace du réseau électrique. Ils équilibreront la demande électrique en régulant les consommations et, lors des pics de production d'énergies renouvelables, déclencheront la méthanation permettant de stocker l'énergie électrique sous forme de gaz. Les *smart grids* limiteront la charge des véhicules électriques pendant les heures de pointe (voire les décharger ont). Ces véhicules, et plus précisément leurs batteries, serviront de moyen de stockage d'énergie. Cette réserve permettra de lisser les pics de consommation et de pérenniser le recours aux énergies renouvelables.



Objectif « zéro déchet »

Dans la logique de l'autonomie du projet, le scénario du Central Park du Grand Paris se veut économe en déchets, réduisant à la source la quantité produite à l'échelle du quartier et ceci, dès la phase de chantier.

Des ressourceries, qui proposent des produits fabriqués à partir d'objets abandonnés, seront installées au sein du quartier avec des locaux dédiés à la réparation des appareils électroniques et électroménagers. Cette démarche permettra de limiter les déchets non recyclables et créera des emplois locaux.

Le projet, inspiré des théories de l'écologie industrielle, mettra en œuvre un véritable écosystème autour de la gestion des déchets : de la production à la valorisation locale.

Les déchets putrescibles issus des ménages, de l'entretien du parc, des jardins partagés, des boues des eaux usées seront mutualisés pour une méthanisation locale, par le biais d'une centrale installée sur site qui produira du biogaz. Ce dernier, directement utilisable par les bâtiments, permettra, grâce à une cogénération, de produire de la chaleur en complément du puits de géothermie profonde mais surtout de l'électricité pour le quartier. Il pourra aussi alimenter les véhicules propres en biogaz en plus de l'énergie électrique.

La mise en place d'un centre de tri permettra de créer de nouvelles activités. Par exemple, tous les déchets papiers produits sur le site seront récupérés et recyclés dans le cadre de la création d'une nouvelle filière locale d'activité de production d'isolants en ouate de cellulose.

Jardins partagés

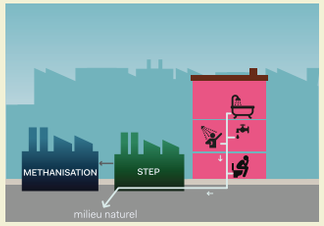
Ouate de cellulose

Tri des déchets dans les logements

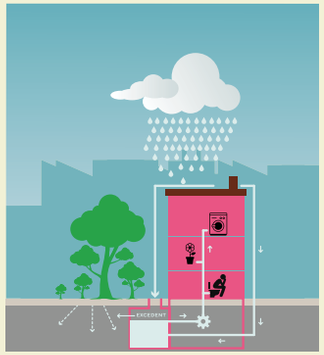
L'eau en circuit fermé

Le quartier sera économe en eau, et vise à la mise en place d'un circuit fermé. Les eaux potables, usées, de pluie et d'arrosage seront traitées de manière fine. Celles qui devront être épurées produiront des boues qui seront valorisées dans le cadre de la méthanisation locale.

Le quartier récupérera les eaux de pluie afin d'atteindre l'objectif « zéro rejet ». Elles seront réutilisées pour les sanitaires, l'arrosage des espaces verts et des jardins partagés. Les toitures et terrasses seront végétalisées ; des dispositifs de récupération et d'épuration permettront le traitement des eaux sur place pour une utilisation dans les lave-linge.



Gestion des eaux usées par méthanisation des boues



Réutilisation de l'eau pluviale pour les toilettes, les lave-linge et l'arrosage des plantes.

La construction en bois, filière d'avenir

Ce projet est aussi l'occasion de développer une des trente-quatre filières d'avenir de la France en incitant la construction en bois dans une grande proportion du projet. En développant cette filière dès la phase chantier, le territoire a l'occasion d'implanter dans le tissu local une activité d'avenir.

Construire en bois, c'est réduire la consommation d'énergie primaire nécessaire à la construction. En cohérence avec la réglementation RT 2012, l'objectif est d'aboutir à ce qu'en cinquante ans, le projet consomme autant d'énergie que celle utilisée lors de sa construction.

La construction en bois permet aussi de réduire les émissions de carbone. Le gain carbone estimé pour un logement de 60 m² par rapport à une solution traditionnelle est de quarante-quatre ans de chauffage au gaz (étude Carbone 4 pour Woodeum). Avec la géothermie profonde du projet, c'est encore quinze fois plus.

L'utilisation de bois préconstruit limitera les déchets de chantier et permettra l'assemblage des bâtiments sur le site, tout en créant une filière de montage unique en France, associée à un centre de formation.

Projet de construction en bois

Le plus grand quartier au monde avec services intégrés

Tous les habitants du quartier disposeront d'une conciergerie gratuite, liée à leur appartement, offrant de nombreux services au quotidien. Ce lieu central permet de simplifier la vie des habitants du quartier. Imaginez une vie où vous faites vos courses sans contrainte de livraison ! La conciergerie, située au centre du quartier, réceptionne vos paquets. Elle dispose d'une chambre froide et d'une chambre sèche. Vous passez quand vous voulez, entre 7 heures et 23 heures, les récupérer. Il est même possible, si vous avez laissé vos clés, de les faire livrer directement chez vous. Pour vos recommandés comme pour vos colis postaux, plus la peine d'aller faire la queue à La Poste. Vous pouvez retirer votre courrier à la conciergerie qui l'aura reçu pour vous. Vous venez d'emménager dans le quartier ? Il faut résilier d'un côté et ouvrir de l'autre ligne téléphonique, abonnement internet, gaz, électricité, eau. Il faut aussi songer à faire suivre votre courrier et vos abonnements, fournir votre nouvelle adresse à la sécurité sociale, à votre mutuelle, à votre assureur, à votre Caisse d'allocations familiales…

Toutes ces démarches représentent des heures d'investissement. Mais, là encore, la conciergerie règle la totalité de ces formalités pour vous. Après avoir rempli un formulaire, tout est pris en charge. Vous n'avez plus qu'à vous installer, simplement. Tout est opérationnel le jour de votre arrivée. Et, bien sûr, le concierge apporte encore son aide précieuse pour divers services comme trouver une baby-sitter, une femme de ménage, un jardinier, une personne qui arrosera vos plantes et nourrira votre chat pendant vos vacances, un médecin de jour comme de nuit, un taxi, une chambre d'hôtel…

La ville des courtes distances

Le parc met en œuvre la ville des courtes distances avec la mise à disposition de tous les services nécessaires aux habitants. La logistique urbaine sera conçue en cohérence avec les besoins des habitants, activités, services et commerces. Le scénario prévoit en effet la mutualisation des services de livraison et de transport de marchandises à l'échelle du quartier.

Les émissions de gaz à effet de serre liées au transport seront particulièrement faibles du fait de la mise en place de transports doux efficaces et diversifiés. Les déplacements des piétons et cycles seront valorisés tout autour du parc ; un transport en commun sera développé sur la base d'un système de navettes électriques robotisées afin de faciliter l'intermodalité. Des dispositifs de vélos, scooters et voitures électriques en libre-service pourront être mis en place sur le site.

Les innovations seront au service de la mobilité. L'optimisation fonctionnelle s'effectuera par une gestion fine des différentes mobilités, du mode doux au transport en commun, grâce à la mise en place d'un système d'information qui mettra en œuvre une interconnexion des réseaux de la gare au pied des immeubles (dans une optique intermodale).

Les usagers seront conseillés en temps réel sur les types de transport à emprunter, en fonction des horaires, de la météo, de la congestion des réseaux… Ainsi, le basculement modal s'effectuera de manière personnalisée et à une échelle temporelle très fine.

Scénario en images

Une nouvelle lumière dans la ville

De nouveaux usages au quotidien

À proximité des nouveaux logements, des espaces favorisent une appropriation quotidienne du parc : jardins-potagers, activités sportives, jeux d'enfants, kiosque à musique, buvettes…

Vivre le parc

Des bâtiments aux hauteurs variées, des échelles de maisons superposées jusqu'à des émergences : l'occasion de proposer aux habitants des modes de vie alternatifs à l'offre de logements existante. L'habitat profite de la proximité du parc, des vues et des espaces extérieurs.

Habiter les chemins du parc

Les allées depuis les entrées s'insèrent dans une alternance d'îlots construits et dégagent des perspectives visuelles vers le parc. Une manière de préserver les vues et la qualité de vie inédite dans un parc.

Une entrée majeure depuis la gare

La mise en scène d'une entrée majeure du parc par un grand mail – en continuité du projet prévu sur l'avenue Roger-Salengro à La Courneuve – dessine une perspective et ouvre le parc sur la ville. Cette nouvelle entrée, depuis le carrefour des Six-Routes où se trouvera une gare du Grand Paris Express (le tramway est déjà présent), rend le parc accessible au piéton de manière fluide grâce au passage sous l'autoroute A1.

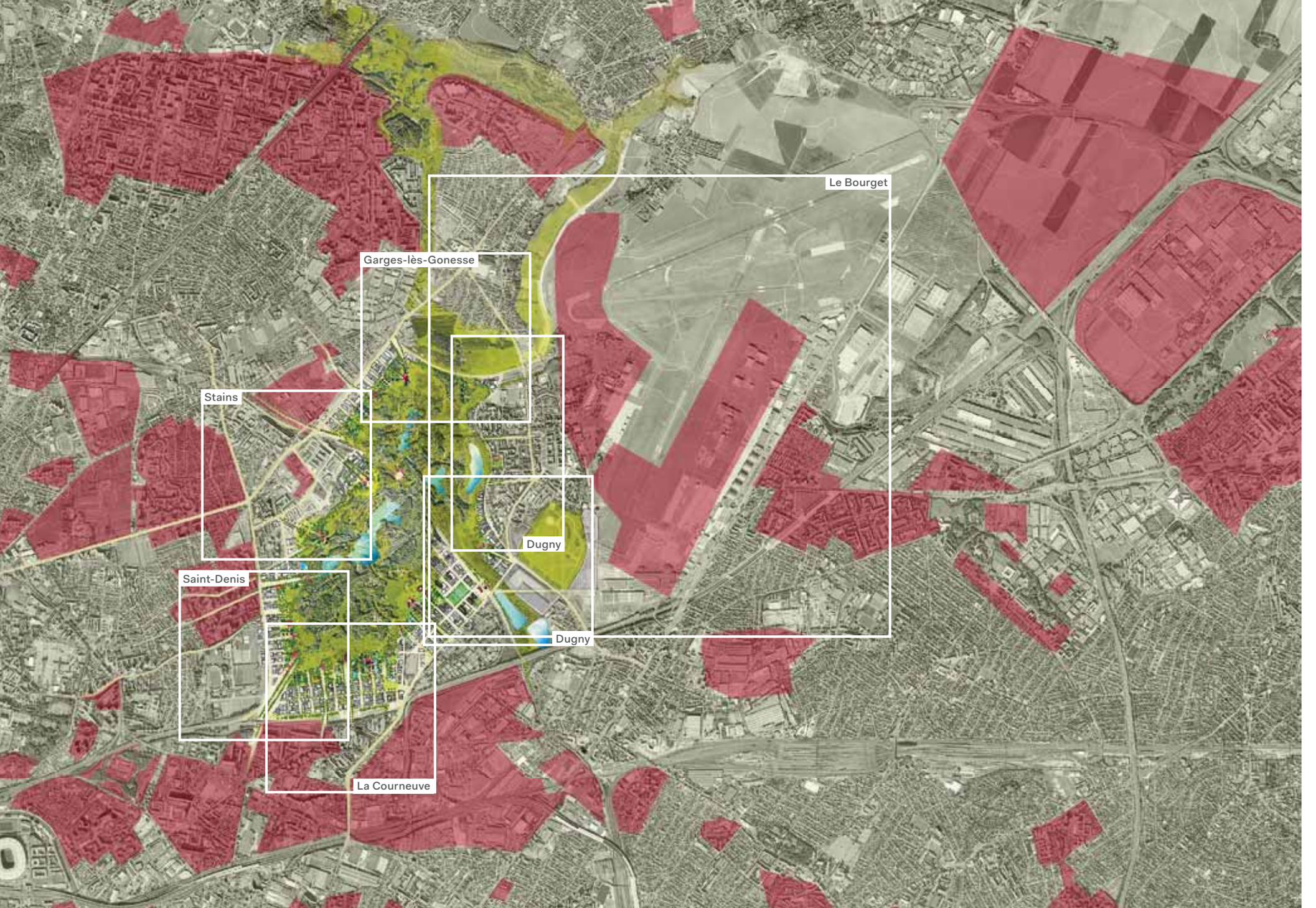
Le quartier de la gare et son ministère

L'arrivée de la gare de la Tangentielle Nord à Dugny est un événement important. Située à proximité du nouveau pôle économique de l'aéroport du Bourget et de l'espace événementiel de l'Aire des vents, elle représente l'opportunité d'une nouvelle entrée majeure du parc. De part et d'autre de la voie ferrée, deux ambiances se développent : d'un côté, un espace de découverte de la biodiversité, de l'autre un quartier intense et mixte – un quartier de gare – qui accueille de l'habitat, des bureaux et un ministère de la République. C'est l'occasion de rendre réel le Grand Paris pour ses habitants : un ministère s'implanterait là, incarnant l'idée de centralité, de Grand Paris, de proximité de la République.

Rendre le parc aux habitants de La Courneuve

C'est une nouvelle manière d'entrer dans le parc par une passerelle à l'image d'un large deck. Elle a pour ambition de favoriser une meilleure appropriation du parc par les habitants des quartiers voisins (notamment les 4000 Nord à La Courneuve). Aujourd'hui, l'autoroute A1 constitue une déchirure urbaine, c'est pourquoi la constitution d'une façade urbaine riche en équipements à destination des habitants est indispensable. Elle devient l'image de la transformation des lieux, de la création d'un véritable quartier en bordure du parc.

Les villes et les quartiers du parc



Des situations urbaines contrastées

Le projet de Central Park du Grand Paris résout aussi des problématiques urbaines, notamment à Dugny, Garges-lès-Gonesse, La Courneuve, Saint-Denis, Stains, et au Bourget.

La Courneuve
Rendre le parc aux habitants

Le parc a longtemps porté le nom de La Courneuve (aujourd'hui Georges-Valbon) alors qu'il était pratiquement inaccessible pour ses habitants du fait de la frontière physique que représente l'autoroute A1. Il est ici question de développer l'accessibilité au parc depuis La Courneuve tout en profitant de l'implantation de la gare des Six-Routes du réseau Grand Paris Express. L'envergure d'un tel projet permet enfin de réaliser l'infrastructure qui liera les deux bords en passant au-dessus de l'autoroute.

TRAVERSER

Existant

Projet

Rendre le parc aux habitants de La Courneuve

Cette nouvelle entrée a pour ambition de favoriser une meilleure appropriation du parc par les habitants des quarriers voisins (notamment les 4000 Nord à La Courneuve).

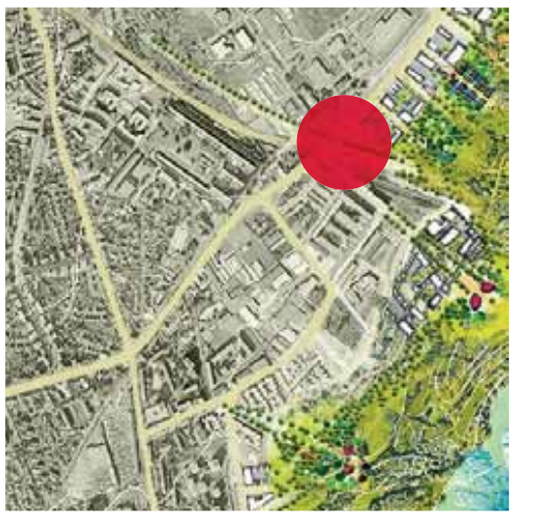
Stains
La nouvelle gare

Les quartiers de Stains ont déjà connu des transformations notables ces dernières années. Dans cette continuité, et dans la perspective de l'arrivée d'une nouvelle gare de la Tangentielle Nord, la régénération d'espaces d'activités en déclin semble indispensable. C'est l'opportunité de désenclaver la partie ouest du parc et de poursuivre la dynamique urbaine engagée.

CONNECTER

RÉGÉNÉRER

Existant



Projet

Garges-lès-Gonesse
Un réservoir de biodiversité

Aujourd'hui, des espaces sont d'ores et déjà dédiés à la préservation de la biodiversité. Le scénario de Central Park du Grand Paris propose de les relier afin de fabriquer des continuités écologiques. Il favorise et développe la biodiversité sous la forme de corridors écologiques en cohérence avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France. La création de nombreux habitats naturels au nord du site permet de relier le parc aux grands espaces naturels existants afin de favoriser la circulation des différentes espèces protégées.

RELIER LES ESPACES DE BIODIVERSITÉ

Existant

Projet

Dugny
Une nouvelle route panoramique

Aujourd'hui, Dugny est la seule ville qui borde le parc avec de l'habitat, pour autant toutes les voies qui mènent vers lui sont en impasse et entravent ainsi sa visibilité. De plus, les entrées du parc restent très confidentielles et ne favorisent pas le développement des usages. Une nouvelle route panoramique est proposée sur l'unique lieu en surplomb où de vastes vues dégagées existent. Cette route ainsi que l'ouverture des voies en impasse et la mise en scène des entrées permettent de désenclaver Dugny dans son rapport au parc et de favoriser une meilleure appropriation par ses habitants.

DÉSENCLAVER

CONNECTER

Existant

Projet

Dugny
Un nouveau quartier autour de la gare

Au sud, entre le parc des expositions du Bourget, une zone de logistique, l'Aire des vents, la voie ferrée de la grande ceinture en cours de transformation, de vastes ronds-points et un cimetière… nous évoluons au sein d'un espace sans urbanité, où la ville est inexistante. L'arrivée de la gare de la Tangentielle Nord à Dugny représente une opportunité formidable de créer des liaisons entre les villes de Dugny et de La Courneuve par la construction de façades d'habitat sur l'avenue Waldeck-Rochet qui, apaisée, se transforme en boulevard urbain.

RELIER

Existant

Projet

Un ministère de la République

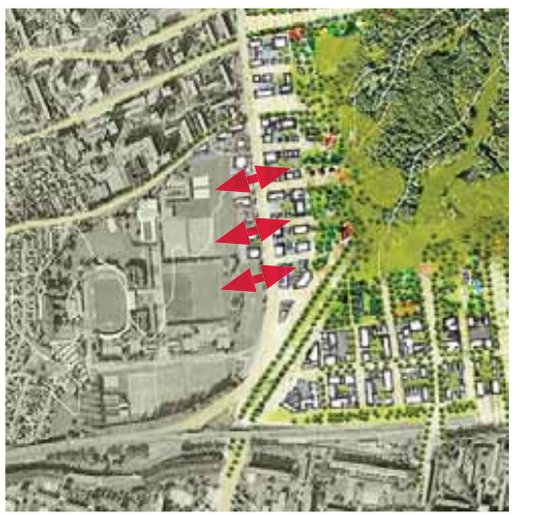
L'implantation d'un ministère est l'occasion de rendre réel le Grand Paris pour ses habitants.

La Courneuve et Saint-Denis
D'une voie rapide à un boulevard urbain

La route nationale est aujourd'hui une voie rapide (2 × 3 voies avec un échangeur) impraticable pour le piéton. L'environnement immédiat se compose d'un parc des sports et de quartiers d'habitat social dont la connexion au parc manque d'urbanité. L'idée est d'apaiser l'avenue avec la construction de bâtiments en bordure, de créer de nouvelles entrées vers le parc et des liaisons vers les rues transversales qui relient la basilique et l'université de Saint-Denis notamment. La nouvelle avenue urbaine est le support de voies douces et de promenades jusqu'au parc. C'est aussi l'occasion, pour les grands ensembles à proximité, de se réinscrire comme des voisins du parc et de favoriser de nouveaux usages de loisirs pour ses habitants.

APAISER

Existant



Projet

Le Bourget
Un quartier de ville pour le plus grand aéroport d'affaires d'Europe

Aujourd'hui, l'environnement urbain de l'aéroport du Bourget est peu valorisé du fait d'une succession d'infrastructures lourdes. Cependant la volonté affichée du développement d'un pôle économique et l'arrivée du Grand Paris Express devraient faire de ce lieu un des pôles majeurs du projet économique métropolitain. Le développement d'un pôle économique serait renforcé par la création d'un Central Park – véritable morceau de ville plus dense et à la programmation mixte, connecté au territoire du Grand Paris (autoroute A1, Grand Paris Express et Tangentielle Nord).

Existant

Projet

MÉTAMORPHOSER

Une avenue sublimée

Au Bourget, la route nationale 2 est remodelée en avenue du Ciel qui sublime le musée de l'Air et met en scène une porte de la métropole : l'aéroport du Bourget. Image issue de la Consultation de 2008-2009 (équipe Castro).

Au service de la biodiversité

Concilier homme et nature

Le Central Park du Grand Paris réconcilie la ville et la nature en proposant l'arrivée d'une nouvelle biodiversité, tout en préservant la présence de la biodiversité sauvage du nord du Grand Paris. L'identification fine des espèces vivant sur la zone Natura 2000 et de leurs habitats permet d'éviter la construction sur les zones à fort enjeu écologique. Celles-ci seront protégées au sein d'une réserve naturelle au cœur du site. Plus encore, le projet prévoit la création de nouveaux habitats adaptés, en particulier au nord du site. Ce travail sur la protection des milieux est complété par une démarche forte de compensation qualitative avec l'intégration de l'ensemble du projet au sein des trames vertes et bleues de la région parisienne, inscrite dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Cette démarche, visant à relier le parc aux différents espaces de biodiversité par la création de liaisons vertes et bleues, permettra l'arrivée de nouvelles espèces.

Des espaces protégés

■ Espaces naturels sensibles

■ Zones soumises à autorisation de défrichement

■ Espaces boisés classés

■ ZNIEFF de type 2
■ ZNIEFF de type 1

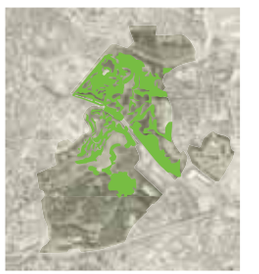
■ Natura 2000

Des espèces à protéger

CRAPAUD CALAMITE
■ Zone de reproduction

BLONGIOS NAIN
■ Zone de nidification régulière
■ Territoire de chasse associé à une zone de nidification régulière

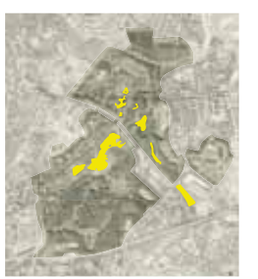
BUTOR ÉTOILÉ
■ Halte migratoire régulière et zone d'hivernage potentielle



PIE-GRIÈCHE ÉCORCHEUR
■ Halte migratoire occasionnelle

PIC NOIR
■ Territoire de chasse associé à une zone de nidification occasionnelle

HIBOU DES MARAIS
■ Halte migratoire occasionnelle



MARTIN-PÊCHEUR
■ Halte migratoire régulière et zone d'hivernage potentielle

BONDRÉE APIVORE
■ Halte migratoire occasionnelle
■ Halte migratoire potentielle

STERNE PIERREGARIN
■ Territoire de chasse et halte migratoire occasionnelle

GORGEBLEUE À MIROIR
■ Halte migratoire occasionnelle

Cartes issues du document d'objectifs Natura 2000 «Sites de la Seine-Saint-Denis». Parc départemental Georges-Valbon Zone de protection spéciale FR 1112013 – Février 2011

Focus sur les principales espèces remarquables

Blongios nain

Ixobrychus minutus

2 à 3 couples migrateurs sur le site

Caractéristiques

Le blongios nain est un héron nicheur, le plus petit de son espèce en Europe. Il est doté d'une grande faculté d'adaptation à la présence humaine.

Nidification

Le nid est fixé à des roseaux ou dans des buissons. Deux à sept œufs sont pondus de fin mai à début juin. L'incubation dure 16 à 20 jours, l'apprentissage dure environ quatre semaines jusqu'à l'envol des jeunes.

Régime alimentaire
Zone de chasse

Il se nourrit d'insectes aquatiques, de batraciens, de petits poissons et d'écrevisses, occasionnellement de reptiles, mollusques, crustacés, vers, œufs et oisillons de passereaux. Il chasse sur tous les plans d'eau du parc avec des roselières et les plans d'eau à proximité immédiate : le bassin de la Molette et celui des Brouillards. Les exigences écologiques de l'espèce impliquent que ces étangs disposent de ressources alimentaires suffisantes en quantité et en qualité.

Migration

Arrivée sur site : entre avril et mi-mai.
Départ du site : d'août à octobre.

Population

Nidification régulière de 2 couples en 2002 et 3 couples en 2010.

Mode de gestion de l'habitat

Maintenir un linéaire roselière/eau par hectare (à faucher tous les deux ans), des niveaux d'eau stables entre mai et août, un peuplement piscicole stable et de bonne qualité, limiter le dérangement par les chiens.

Habitat

En période de migration, il niche dans les roselières à phragmite qui ceinturent les berges de l'étang des Brouillards, du lac supérieur Nord et du Vallon écologique. Des individus peuvent être observés sur les autres zones humides ou en vol sur le site.

■ Zone de nidification régulière
■ Territoire de chasse associé à une zone de nidification régulière

Butor étoilé

Botaurus stellaris

1 à 2 individus migrateurs sur le site

Caractéristiques

Le butor étoilé est un échassier au plumage brun tacheté et rayé de noir. Les mâles se distinguent par la couleur bleue à la base du bec en période de reproduction (février).

Nidification

Le mâle est polygame (1 à 5 femelles) et débute sa reproduction dès février avec un comportement territorial jusqu'à l'envol des jeunes. Les femelles construisent le nid, couvent et élèvent les jeunes sans l'aide du mâle, ce dernier s'occupant de défendre son territoire. Le nid est construit avec des roseaux secs à 10 ou 15 cm de l'eau.

Régime alimentaire

Il se nourrit de poissons (anguilles et cyprinidés), d'invertébrés aquatiques et d'amphibiens, parfois de micromammifères, de reptiles et de jeunes oiseaux.

Migration

Généralement sédentaires, les Butors étoilés de la moitié nord de la France peuvent se déplacer plus au sud, d'octobre jusqu'à décembre, en fonction des conditions climatiques (hivers rigoureux).

Population

Il a été observé à deux reprises en 2001 dans le Vallon écologique. Depuis, 1 à 2 individus sont régulièrement notés en migration chaque année. Le nombre de butors étoilés ayant déjà hiverné par le passé est faible.

Mode de gestion de l'habitat

Éviter le fractionnement et le dérangement des roselières, maintenir un peuplement piscicole stable et de qualité ainsi que des niveaux d'eau stables entre début avril et début juillet.

Habitat

Il vit sur les formations hélophytiques et les eaux libres de l'étang des Brouillards, du Grand lac, de l'étang du Vallon écologique et du lac des Oiseaux.

■ Halte migratoire régulière et zone d'hivernage potentielle

Martin-pêcheur d'Europe

Alcedo athis

2 à 3 individus migrateurs sur le site

Caractéristiques

Difficile à observer, il se tient souvent perché sur une branche au-dessus de l'eau, camouflé par les couleurs de son dos dans la végétation de la rive.

Nidification

Aucune nidification sur le site n'est signalée, l'espèce utilisant le parc en tant qu'habitat et zone de chasse lors des haltes migratoires et périodes d'hivernage.

Régime alimentaire

Il se nourrit essentiellement de petits poissons mais aussi parfois de petits amphibiens.

Migration

Mouvements migratoires en août-novembre et en mars-mai.

Population

Des individus sont signalés pratiquement chaque année sur le parc en période d'hivernage et/ou de migration. En 2008, un individu est repéré fin juillet sur l'étang des Brouillards, et trois individus en septembre au niveau du Vallon écologique et du Grand lac. Des individus ont été observés en chasse en 2010.

Mode de gestion de l'habitat

Entretenir les berges dans les sites favorables, conserver quelques vieux arbres en bordure des berges abruptes comme perchoirs mais aussi pour que leur chevelu racinaire dissimule l'entrée du nid. Veiller à la qualité des eaux (libres ou captives), notamment leur turbidité. Veiller à la tranquillité des sites de nidification avérés ou potentiels. Possibilité de pose de nichoirs dans les secteurs favorables du point de vue alimentaire mais dépourvus de berges adéquates.

Habitat

Tous les plans d'eau du parc ainsi que le bassin de la Molette, au sud-est, sont favorables au martin-pêcheur.

Halte migratoire régulière et zone d'hivernage potentielle

→ Le projet préserve chacun des espaces nécessaires au développement de ces trois espèces protégées (blongios nain, butor étoilé et martin-pêcheur d'Europe). La constitution de la réserve naturelle vise notamment à améliorer leurs habitats et zones de recherche de nourriture. Enfin, la création de nouveaux habitats, dans le cadre de l'extension au nord du parc, permettra d'envisager une augmentation substantielle du nombre d'oiseaux.

Crapaud calamite

Bufo calamita

100 à 150 individus sur le site

Caractéristiques

Difficile à observer, le crapaud calamite est généralement nocturne et crépusculaire. Ce crapaud est plutôt actif et se déplace en courant au sol, un peu à la manière d'un rongeur. L'espèce se distingue essentiellement par une ligne médiane jaune ornant son dos.

Reproduction

En période de reproduction, on entend de loin son chant sonore constitué de trilles. Il pond ses œufs dans de petites mares d'eau, naturelles ou artificielles.

Régime alimentaire

Il se nourrit principalement d'invertébrés : fourmis, lombrics, mollusques, cloportes, coléoptères et autres insectes. Prédateur capable de courir après ses proies, il les attrape en projetant sur elles sa longue langue collante.

Hibernation

Il rentre en hibernation dès les premiers froids de septembre-octobre et ne retrouve son activité qu'en mars. Il se protège du froid hivernal et des prédateurs en s'installant dans un terrier recouvert de terre. L'hivernage est uniquement terrestre.

Population

Plusieurs dizaines d'individus sont réparties sur trois habitats ; les crapauds calamites sont héliophiles et affectionnent les milieux ouverts, caractérisés par une végétation basse et clairsemée, et des points d'eau temporaires de faible profondeur (mares, bassins d'orage, flaques, fossés...). Cette espèce pionnière colonise rapidement des milieux récemment créés, mais peut tout aussi vite les déserter si la végétation devient trop dense.

Habitat

Le Vallon écologique, les mares situées au sud du bassin de la Molette et le secteur proche du quartier des Trois-Rivières.

Zone de reproduction

→ Le projet préserve les espaces nécessaires au développement du crapaud calamite. La constitution de la réserve naturelle permettra la création de nouveaux habitats tels des mares, protégées des impacts humains. Enfin, la création de nouveaux habitats dans le cadre de l'extension au nord du parc permettra d'envisager une augmentation de la colonie dans le Grand Paris.

Synthèse des enjeux écologiques présents et à venir

Un scénario qui respecte les enjeux écologiques. Document d'objectifs du site Natura 2000, sites de la Seine-Saint-Denis (carte de la DIREN 2006)

- Périmètre Natura 2000
- Enjeux écologiques faibles
- Enjeux écologiques moyens
- Enjeux écologiques forts

Constructions hors des zones à forts enjeux écologiques

Code de l'environnement

Article R414-1

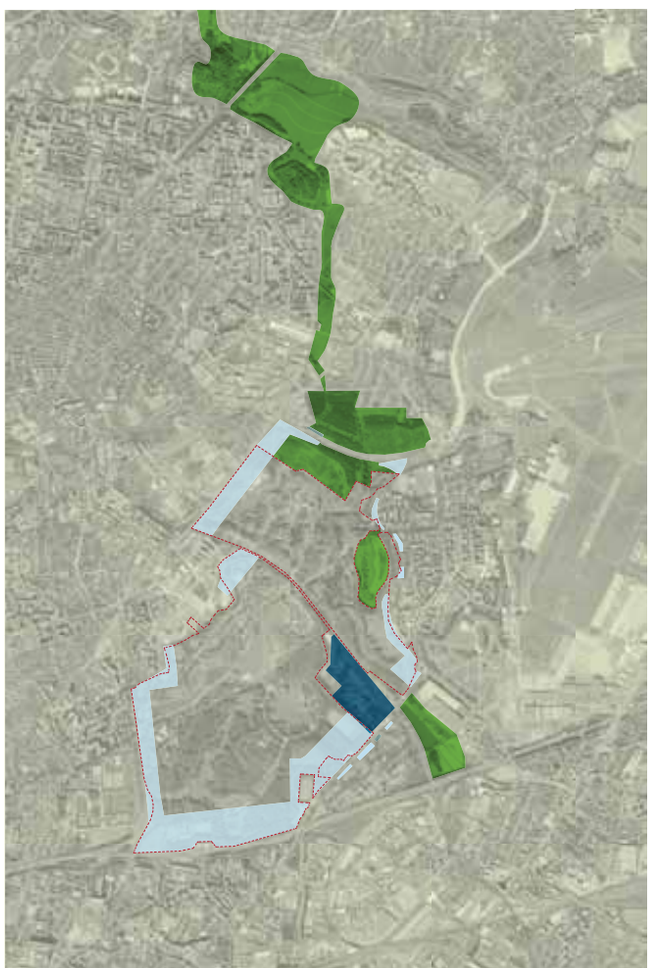
Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

Enjeux écologiques

Faibles — Forts

Zones bâties

Espaces de compensation



Article R414-23 du code de l'environnement

Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité.

Articles L.311-1 à L.311-5 du code forestier

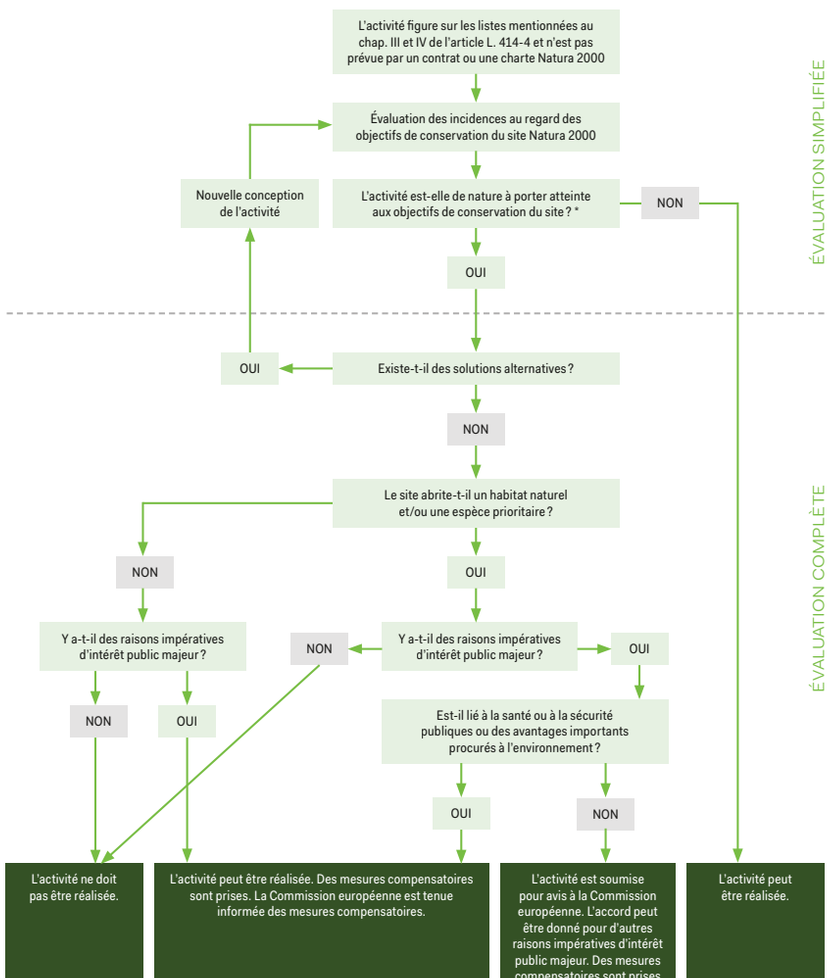
L'autorité administrative peut assortir son autorisation de défrichement de mesures compensatoires et notamment : « l'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'État dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable [...]. »

- Zone Natura 2000 actuelle : 312 ha
- Zone de compensation : 140 ha
- Aménagement sur secteur parc : 80 ha, dont 70 ha sur zone Natura 2000
- Aménagement sur secteur hors parc : 14 ha, Les Essences

Un projet qui s'inscrit sur un axe naturel de développement

Le projet, par son financement, rend possible la concrétisation d'un engagement national en faveur de la biodiversité, décliné au sein du Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France. Cette démarche de création d'espaces naturels dans le nord de la région parisienne permettra d'irriguer le territoire en biodiversité.

Règles de mise en œuvre
Champs d'application du régime d'évaluation des incidences



* Compte tenu des mesures d'atténuation ou de suppression prévues à l'article R414-23 (I) (code de l'environnement)

Source : Guide méthodologique d'évaluation des incidences – Natura 2000 de la DDT de la Mayenne

Règles de mise en œuvre
Évaluation des incidences d'un projet sur Natura 2000

ÉTAPE 1 Étude préliminaire

JUSTIFICATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

Les questions à se poser	Les éléments à apporter	Les documents à joindre
Pourquoi un tel projet ?	Fondements/raisons	
En quoi consiste-t-il ?	Description des caractéristiques du projet	
Où sera situé le projet ?	Situation et étendue du projet	Localisation cartographique du projet par rapport au site Natura 2000

PRÉSENTATION DU (OU DES SITES) SUSCEPTIBLE(S) D'ÊTRE CONCERNÉ(S) PAR LE PROJET

Les questions à se poser	Les éléments à apporter	Les documents à joindre
Le projet est-il situé dans un site Natura 2000 ?	Localisation du projet par rapport au site Natura 2000	Localisation cartographique par rapport au site Natura 2000
Le projet est-il situé à proximité d'un ou de plusieurs sites Natura 2000 ?	Distance entre le projet et le site Natura 2000	Localisation cartographique du projet et du site Natura 2000
Quels sont les éléments qui ont permis la désignation du ou des sites Natura 2000 ?	Description du ou des sites : nom et code, espèces et types d'habitats concernés, surface	
Quel est le fonctionnement écologique du ou des sites concernés ?	Définition des exigences écologiques précises et particulières des espèces qui définissent leurs habitats	
Des inventaires de terrain sont-ils nécessaires ?	Identification des espèces et habitats à inventorier Méthodologie des inventaires Justification des dates de mise en œuvre et leur localisation	Cartographie des habitats naturels et des habitats d'espèces Cartographie des points d'inventaires Fiches de synthèse

ÉTAPE 2 Compléments en cas d'incidence potentielle

MON PROJET EST-IL SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE SITE Natura 2000 ?

Les questions à se poser	Les éléments à apporter
Le fonctionnement écologique du ou des sites sera-t-il atteint ?	Analyser la perturbation sur le fonctionnement écologique du site
Quels sont les impacts directs du projet sur les habitats naturels et espèces présents sur le site ?	Déterminer les surfaces d'habitats détruites, altérées Déterminer si le projet peut induire la destruction d'espèces Évaluer les perturbations sur les espèces
Quelles sont la nature et l'importance des impacts ?	Déterminer si les impacts sont permanents, temporaires et qualifier leur importance Préciser l'état de conservation des habitats et espèces touchés (du niveau local jusqu'à l'échelle régionale, française ou bio géographique).
Mon projet est-il susceptible d'avoir une ou des incidences sur le site ?	Analyser les incidences portant sur toutes les phases du projet : construction, exploitation, entretien et cessation d'activités

ÉTAPE 3 Mesures pour atténuer ou supprimer les incidences

QUELLES SONT LES INCIDENCES DE MON PROJET ?

Les questions à se poser	Les éléments à apporter	Les documents à joindre
Quelles sont les incidences sur les espèces et les habitats liés à mon projet ?	Identifier les perturbations : destruction ou endommagement d'habitats, désertion, mortalité et dérangement d'espèces… Quantifier les perturbations : la sensibilité de l'espèce au projet, la valeur patrimoniale et l'abondance de l'espèce	Tableau de synthèse
S'agit-il d'incidences permanentes ou temporaires ?	Différencier les incidences temporaires et les incidences permanentes (caractère définitif ou temporaire de l'impact)	Tableau de synthèse
Mon projet engendre-t-il une perte d'habitats ou de population ?	Nature et surface des habitats impactés Identification des espèces et quantification des impacts	Cartographie des surfaces impactées Tableau des espèces impactées et quantification
Existe-t-il d'autre projet dans le site concerné par mon projet ?	Identification et localisation d'autres projets Analyse des interfaces avec mon projet	Cartographie d'autres projets

Source : Guide méthodologique d'évaluation des incidences – Natura 2000 de la DDT de la Mayenne

Montage opérationnel

Les chiffres-clés

PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION MAJEURE : 110 ha (80 ha secteur parc, 14 ha Les Essences, 16 ha Comètes/ADP) auxquels s'ajoutent **140 ha** pour compenser les 70 ha impactant Natura 2000.

Pour 1,7 million de mètres carrés SDP (Surface de plancher), soit l'équivalent de 24 000 logements.

PÉRIMÈTRE PROCHE : élargi aux projets identifiés dans les trois CDT (Contrats de développement territorial) qui ne sont pas encore en phase de réalisation et à des opportunités que nous avons identifiées : 50 secteurs pour environ 3,1 millions de mètres carrés, soit environ 45 000 logements.

— Enveloppe économique de développement de l'opération : 477 millions d'euros
— Évaluation de la recette foncière pour les collectivités publiques : 1,5 milliard d'euros
— Évaluation des recettes fiscales (TVA) pour l'État : 2 milliards d'euros
— Évaluation des droits de mutation à titre onéreux : 1,5 milliard d'euros
— Création d'emplois durables : 100 000 à 150 000.

Montages et gouvernance de l'opération

Rédigé avec l'appui de Peyrical & Sabattier Associés, Earth Avocats et Vendôme Finances

Le projet d'aménagement Central Park du Grand Paris, de par sa dimension, son coût global, l'objectif porté et la multiplicité des acteurs locaux concernés, concentre de façon substantielle les caractéristiques d'un projet d'« intérêt national » nécessitant une gouvernance partagée, décentralisée, réactive et innovante.

Plus précisément, ce projet impliquerait une intervention sur plusieurs secteurs, parmi lesquels figurent le parc lui-même, mais également les sites dits Les Essences et Les Comètes/ADP, soit un périmètre opérationnel de 110 ha susceptible d'accueillir l'équivalent de 24 000 logements. Il s'insérerait dans un périmètre plus large de reconquête urbaine, pouvant porter le nombre de logements réalisés jusqu'à 45 000.

Sur le fondement d'une analyse juridique et financière, quel que soit le choix politique de l'identité du donneur d'ordre, les préconisations suivantes peuvent être formulées concernant le schéma de gouvernance et de mise en œuvre du projet d'aménagement du parc.

1. ÉTAPES PRÉALABLES REQUISES

Le périmètre opérationnel imposera plusieurs étapes préalables, induites par les contraintes environnementales et d'urbanisme touchant le projet, parmi lesquelles peuvent être citées :

— la présence d'un site Natura 2000 imposant une autorisation par arrêté préfectoral après étude d'incidence et phase d'instruction (article L.414-1 et suivants du code de l'environnement, arrêté du 26 avril 2006)
— la délivrance d'une autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement) et des défrichements (L.341-1 du code forestier)
— la prise en compte de contraintes environnementales diverses (espèces protégées, ZNIEFF, pollution des sols)
— la présence de contraintes urbanistiques fortes limitant la hauteur des constructions au titre : de servitudes aéronautiques, sous réserve d'une dérogation par autorisation ministérielle ou d'une révision des plans de servitudes par arrêté du ministre de l'écologie ou, en cas d'avis défavorable des collectivités, par décret en Conseil d'État ; de servitudes de radio-télétransmission.

De ces contraintes découle la nécessité de mener plusieurs études préalables (étude d'incidence Natura 2000, étude d'impact, etc.), d'obtenir diverses autorisations préfectorales et ministérielles conditionnant la programmation sur certaines zones (servitudes, PEB…), de mettre en compatibilité les PLU (Plan local d'urbanisme) adoptés par les différentes communes concernées, le SCOT (Schéma de cohérence territorial) et le SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France).

2. CONSTITUTION D'UN ORGANE DE GOUVERNANCE PARTAGÉE

1. La nécessaire implication de tous les acteurs de l'aménagement

Le projet de Central Park du Grand Paris impose d'associer les acteurs suivants :

— l'État au titre de l'objectif de logements neufs porté et des impacts supra-communaux, ainsi que le conseil général – principal propriétaire foncier – et le conseil régional d'Île-de-France
— les établissements publics d'État : EPFIF et AFTRP (voire SGP si l'on se situe en accompagnement du réseau de transport du Grand Paris)
— les communes, les communautés d'agglomération telles que Plaine Commune et Val de France, EPCI aménageurs sur leur territoire (EPA Plaine de France), et les sociétés d'aménagement telles que Plaine Commune Développement, Sequano, Semavo, SPL Le Bourget…

2. La constitution d'un Groupement d'intérêt public chargé de la gouvernance du projet

Les GIP, dont le régime juridique a été unifié par la loi du 17 mai 2011, constituent une structure de coopération institutionnelle réunissant des personnes morales de droit public et de droit privé, mettant en commun des moyens afin d'exercer « des activités d'intérêt général à but non lucratif ».

Leur création procède d'un arrêté ministériel approuvant la convention constitutive et ses modifications, étant précisé qu'une structure de préfiguration peut être constituée en amont de cette approbation.

L'avantage d'une telle structure réside notamment dans la souplesse de son fonctionnement, de sa composition ouverte aux entités privées et de son organisation, l'ensemble étant défini librement par les statuts dans le cadre de la convention constitutive.

Pour le projet d'aménagement du parc, un GIP pourrait être constitué de l'État, l'AFTRP, l'EPFIF, les départements, les communes, les EPCI et les organismes intéressés (notamment Plaine Commune Développement, Sequano, Semavo…). Il pourrait être présidé par un représentant du conseil général de Seine-Saint-Denis – propriétaire du parc.

Son objet pourrait consister à traduire contractuellement et financièrement les engagements de ses membres sur la mise en œuvre d'un projet d'ensemble, en devenant un lieu de gouvernance et de synthèse du projet associant de façon continue et formalisée l'ensemble des acteurs du territoire.

Exemples de GIP de gouvernance de projets similaires : GIP pour le renouvellement urbain de Bourges (2004) ; GIP Marseille rénovation urbaine, intégrant la CDC (2012) ; l'Atelier international du Grand Paris ; GIP du grand projet de ville de Saint-Étienne ; GIP « projet GERRI » 2030 Grenelle de l'environnement à la Réunion.

3. COHÉRENCE GLOBALE DU PROJET ET PLACE DE L'ÉTAT

1. L'État garant de l'intérêt et de l'équilibre du projet

L'État peut qualifier un périmètre d'Opération d'intérêt national (OIN) par décret en Conseil d'État (articles L.121-2 et 121-9-1 du code de l'urbanisme), y compris si celui-ci recouvre plusieurs sites (sous réserve d'une cohérence d'ensemble par liens géographiques ou fonctionnels : CE, 18 juin 2008, n° 285344 ; rapport ministériel sur projet d'OIN multisites en Guyane).

Au regard des acteurs concernés, du périmètre et des caractéristiques du projet d'aménagement étudié, la création d'une OIN :

— permettrait une maîtrise par l'État des actions d'aménagement engagées par les autres opérateurs, notamment par la compétence transférée en matière de créations de ZAC (L.311-1 du code de l'urbanisme) et de délivrance des autorisations d'urbanisme (L.422-2 du Code de l'urbanisme) sur la zone OIN, ou la possibilité de surseoir à statuer sur des demandes d'autorisation (L.111-1 du code de l'urbanisme).

— pourrait intervenir, non pas dès le début de l'opération, mais après la phase de concertation et la réunion des différents acteurs, en termes d'annonce et de calendrier. Dans ce cas, l'OIN interviendrait comme garantie de la cohérence d'ensemble de l'opération et du respect des objectifs primordiaux, sans faire perdre le caractère global et concerté du projet.

2. L'État garant de la réalisation conforme du projet

L'existence des différentes servitudes d'urbanisme précitées impose de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vigueur préalablement à la réalisation des opérations, que ce soit pour les PLU, les SCOT ou le SDRIF.

Plusieurs instruments existent, qui font tous intervenir l'État :

— projet d'intérêt général – PIG (L.121-9 CU)

— projet d'intérêt majeur – PIMA (L. 350-1 CU introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014)

— déclaration de projet (L. 300-6 CU)

— déclaration d'utilité publique – DUP/déclaration de projet (L. 122-16-1, L. 123-14-2, L. 141-1-2 CU)

— procédure intégrée pour le logement – PIL (L. 300-6-1 CU)

Seules deux procédures permettent d'obtenir une mise en compatibilité du SDRIF, la DUP (arrêté préfectoral après examen conjoint) ou la PIL (même procédure, permettant aussi d'adapter les documents suivants : SAGE, SDAGE, AMVAP, PPRNP, SRCE). Le PIG, quant à lui, permet au préfet d'imposer une procédure de modification ou révision du SDRIF (procédure longue qui n'est pas nécessairement limitée au projet considéré), mais non une mise en compatibilité automatique.

4. LANCEMENT DES ÉTUDES ET CALENDRIER

1. Priorité des études environnementales

Dans le cadre de la définition du projet d'ensemble, les phases suivantes devront notamment être intégrées au planning prévisionnel :

— concertation (L.300-2 et R.300-1 du code de l'urbanisme)

— étude d'incidence loi sur l'eau : a minima 1 an

— étude d'incidence Natura 2000 : a minima 1 an + 10 à 12 mois d'instruction

— étude d'impact (avec prise en compte des ZNIEFF)

— enquête publique (possibilité d'une enquête unique)

Soit 2 à 3 ans d'études préalables indépendamment du nombre de ZAC à mettre en œuvre. Si une première ZAC en dehors du site Natura 2000 pourra être réalisée plus rapidement, les études susvisées seront néanmoins requises au préalable, en tout ou partie.

Il est donc recommandé de lancer assez vite le choix des bureaux d'études qui seront amenés à réaliser les études environnementales, en parallèle des avancées institutionnelles.

2. Mise en œuvre opérationnelle

Outre la scission du projet en plusieurs ZAC, de nature à répartir les risques et échelonner la mise en œuvre, la coopération avec les acteurs locaux de l'aménagement pourra intervenir sous plusieurs formes :

— ZAC à maîtrise partielle, qui permettent d'associer les acteurs locaux et les opérateurs privés

— partenariats publics/privés

— division primaire ou permis valant division

— appels à projet et cessions de charges foncières

— constitution de groupements momentanés d'entreprises, de sociétés dédiées, de sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOU), etc.

5. LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

1. Création d'une structure de portage financier des opérations

Une structure distincte du GIP de gouvernance (pas d'identité d'actionnaires ni de missions), filiale du GIP (article 99 de la loi du 17 mai 2011), créée sous forme de SA ou SAS.

Une structure plus souple et rassurante pour intervenir sur les marchés financiers.

Les actionnaires envisageables : le GIP, CDC, banques, éventuellement l'État…

Cette structure dédiée au développement économique ainsi qu'au portage financier des opérations pourra faire appel aux acteurs majeurs et lever ainsi les fonds nécessaires par le biais de différents outils de financement à sa disposition.

2. Financement du projet

Le financement de la holding peut se faire par apports en fonds propres, emprunts bancaires, emprunts obligataires, subventions européennes (notamment par le fonds FEDER).

La holding constitue un lieu de péréquation des différentes opérations, par le biais des conventionnements tripartites entre GIP, holding et aménageur sur l'opération, le foncier et le financement.

La structuration du financement pourra être organisée de la manière suivante :

— apports immédiats en fonds propres (éventuellement déblocage de la première tranche d'emprunt bancaire de l'ordre de 50 millions d'euros : lancement des études).

— financement par le bais de subventions européennes (FEDER) dans le cadre d'investissements structurants de l'ordre de 80 à 100 millions d'euros.

— financement par le biais d'un emprunt obligataire (obligations cotées ou non cotées) dédié en particulier au développement massif de l'opération et à l'acquisition des fonciers.

Outre le fait que l'emprunt obligataire permettra à la holding de se financer à un coût moindre que le financement bancaire, il permettra de caler ses émissions d'emprunts en fonction des besoins de développement du projet, avec un remboursement du capital *in fine* et des intérêts déductibles fiscalement pour la structure financière.

Ce mode de financement permettra la mise en exergue de l'important effet de levier économique par le financement des acquisitions rapides au profit des personnes publiques (conseil général, communes) pour leur propre développement au-delà du projet lui-même.

En dernier lieu, les droits de mutation évalués à 1,5 milliard d'euros pourraient être augmentés sensiblement dans le cadre d'un effet de levier fiscal lié à l'organisation des structures (GIP, SA, aménageurs, promoteurs), dès lors qu'ils sont intégrés en amont dans l'environnement économique, financier et stratégique du projet et de l'ensemble de ses acteurs publics et privés.

Le projet de Central Park du Grand Paris est l'occasion d'innover aussi en matière de modes d'aménagement et de gouvernance de projets urbains d'envergure. Il est susceptible de faire école pour les nombreux projets qui constitueront le Grand Paris.

Bernard Rayard, Sophie Denissof, Marc Rozenblat, Roland Castro, Silvia Casi et François-Xavier Monaco.

Équipe

CDU

➜ Depuis sa création en 2003 par Marc Rozenblat et Bernard Rayard, CDU s'est imposé comme l'un des principaux acteurs du montage de projets urbains et du pilotage d'opérations complexes.
Parmi leurs dernières opérations connues, on peut citer :
— l'aménagement (au côté de Scientipôle Aménagement) et la construction de la première grande opération de logement sur le plateau de Saclay : 1 500 logements livrés en une fois avec ses commerces et ses équipements. À cette occasion, CDU a inventé et mis en place le premier quartier avec « services intégrés » en Europe.
— le projet « Avenue Foch », rebaptisé « Foch-Boulogne » par la Mairie de Paris qui vise, d'un côté, à faire de l'avenue Foch la plus grande avenue piétonne de France et, de l'autre, à construire 300 000 mètres carrés de logements face au bois de Boulogne, sur une bande de 2,4 km de la porte Dauphine à la porte d'Auteuil. Le projet est en phase de programmation par la nouvelle municipalité, qui souhaite le mener à bien.
— le concours ID Campus sur le logement étudiant qui

a donné lieu à une exposition au pavillon de l'Arsenal à Paris ainsi qu'à un ouvrage de référence sur le sujet.
— l'aménagement (en association avec l'AFTRP) et la construction de 4 300 logements, 30 000 m² carrés de locaux d'activités et de bureaux, 5 500 m² de commerces, 18 000 m² d'équipements publics (écoles, crèche…) dans un parc de 59 ha sur le site de Maison-Blanche, à Neuilly-sur-Marne.
CDU a fait de la création de « quartiers entiers » son métier et de « l'urbanité » sa marque de fabrique en développant des concepts liés aux nouveaux modes de vie urbaine du XXIe siècle.

Atelier Castro Denissof & Associés/Silvia Casi
Le lieu et le lien

➔ Roland Castro est architecte urbain depuis cinquante ans. Il a su mener une activité citoyenne et intellectuelle croisée à son métier. Dans sa pratique, il a instruit une critique constructive du Mouvement moderne qui a déchiré la ville en zones et massacré l'urbanité.
Son diplôme, obtenu en 1968, portait déjà les germes de ses interventions futures : le projet de remodelage du Mont-Mesly à Créteil. À la même époque, il fonde VLR qui va soutenir le MLF et le FHAR avec un journal : *Tout*.
En 1974, il est lauréat du PAN sur le thème du retour à la ville (avec le GAU Abdelkrim Driss, Lorenzo Maggio, Guy Duval, Antoine Stinco, Jean-Jacques Faysse et Bernard Ogé) et du premier grand projet urbain en France à la Roche-sur-Yon. Au début des années 1980, il est l'architecte en chef du Village solaire, premier concours écologique. En 1981, avec Michel Cantal Dupart il propose à François Mitterrand une méthode d'intervention sur les quartiers de grands ensembles – Banlieues 89, ainsi que le premier plan du Grand Paris (1983) qui donne lieu à une exposition au Centre Pompidou. Roland Castro est alors chargé de mission à Matignon tout en conservant son activité d'architecte.
En 1988, il s'associe à Sophie Denissof, architecte et professeur à l'école d'architecture de La Villette. Parallèlement, il créé le journal *Légendes du siècle*. À la suite des troubles de Vaulx-en-Velin et à sa demande, François Mitterrand annonce la création d'un ministère de la Ville en 1990. Deux ans plus tard, la nomination de Bernard Tapie à sa tête le conduit à démissionner de son poste officiel de délégué à la rénovation des banlieues.
À la même époque, il publie l'ouvrage *Civilisation urbaine ou barbarie* chez Plon.
Les deux décennies suivantes donnent lieu au développement de nombreux projets de remodelage architectural et urbain dont une dizaine seront construits à Lorient, Dunkerque, Villeneuve-la-Garenne, Douchy-les-Mines… L'ouvrage *Impressionnisme urbain* présente ces projets dans leurs ambitions et leurs complexités.
En 2005, il publie avec Sophie Denissof *Remodeler, métamorphoser* qui explicite leur pratique du remodelage. Les émeutes qui agitent les banlieues cet hiver-là amènent enfin la preuve que le lieu où l'on habite et le lien social sont étroitement imbriqués : les quartiers remodelés resteront calmes.
La même année, Roland Castro et Sophie Denissof s'associent à Silvia Casi, architecte et urbaniste, formée en Italie et issue de leur équipe de chefs de projets.
Entre 2006 et 2007, Roland Castro se porte candidat à la présidence de la République pour le Mouvement de l'Utopie Concrète et publie *J'affirme* et *Faut-il passer les banlieues au karcher ?*
Les deux années suivantes voient la relance du Grand Paris par Nicolas Sarkozy à travers la consultation internationale dont dix équipes sont lauréates. L'une d'entre elles est menée par l'Atelier Castro Denissof Casi associé à l'école de La Villette (Jean-Pierre Le Dantec), Nexity (Jean-Luc Poidevin) et Bérim (Michel Bleier) ainsi que Jean-Paul Dollé et de nombreux intellectuels. Ce travail aboutit à la publication du *Grand Paris, capitale pour l'Homme, capitale pour le monde* qui place au centre le droit à l'urbanité. Suivra la collection « Les Chemins de l'urbanité ».
Dans le même temps, l'Atelier poursuit des projets dans de nombreux quartiers (souvent faits de maisons superposées) et réconcilie l'un et le commun : à Saint-Ouen, Juvisy, Stains, Angers, Bezons, Bobigny, Choisy, Marseille, Alfortville, Saint-Denis, Louvres, Achères, Arques, Paris 20e au 109, rue de Bagnolet…
En 2012, l'Atelier se recompose avec l'association de deux architectes issus de son équipe (Marie-Hélène Dufourcq et Gérald Heulluy) tandis que Silvia Casi poursuit sa collaboration en funambule. Un second tome d'*Impressionisme urbain* est publié et présente une décennie de pensées et de projets.
Pour l'Atelier Castro Denissof & Associés, le moindre projet est un projet urbain, ce qui le conduit à placer la question de l'urbanité au centre de la réflexion stratégique et à ne pas céder aux tendances et aux modes éphémères.
En 2013, Roland Castro relance en ligne son journal *Lumières de la ville* avec, pour ambition, d'en faire une encyclopédie mondiale de l'urbanité. Les prochaines années verront sans doute encore leur pensée s'épanouir, se construire, se voir et se vivre.

LesEnR

➔ Insuffler le développement durable dans la construction de la ville, tel est l'objectif que s'est fixé François-Xavier Monaco en 2006 lors de la création de LesEnR. Depuis cette période, en passant de l'objet bâtiment à l'échelle urbaine et territoriale, LesEnR a participé à l'élaboration d'une approche durable, scientifique et systémique de la ville, complémentaire des approches urbanistiques classiques.
La ville est toujours plus dense, plus complexe et doit pourtant être plus confortable et plus soucieuse de la santé de ses habitants. Résoudre techniquement ces problématiques, voilà l'enjeu de la société LesEnR qui développe depuis de nombreuses années des réflexions sur le Territoire à ressources positives (TEREP), l'évaluation des démarches de développement durable, la performance énergétique à l'échelle urbaine, l'approche multi-scalaire et cartographique du développement durable dans la ville.
Mais c'est avant tout dans l'approche projet que LesEnR déploie son expertise : rendre réel le développement durable et empêcher qu'il ne reste conceptuel. En intervenant sur les plus grands projets du territoire francilien, LesEnR a montré que le développement durable pouvait s'intégrer pleinement dans la conception urbaine.
En créant en 2008 l'Outil de suivi et d'évaluation (OSE) du développement durable dans les opérations urbaines, LesEnR a contribué à affirmer l'importance de la maîtrise de ces thématiques dans les phases de conception de la ville. Ces démarches de recherche ont permis de développer des collaborations sur la ville durable avec de nombreux organismes comme le ministère du Développement durable, la Ville de Paris ou encore le monde universitaire avec le laboratoire de recherche LGP du CNRS.
Pour François-Xavier Monaco, LesEnR doit informer, convaincre et former les acteurs de la ville pour qu'ils intègrent une nouvelle approche dans leur savoir-faire.
Trésorier de l'Institut pour la conception éco-responsable du cadre bâti (ICEB), intervenant à l'université de Bourgogne, formateur pour de nombreux organisme comme le CSTB ou l'association HQE®, François-Xavier Monaco est ingénieur de l'université technologique de Compiègne. Gérant de l'agence LesEnR, il insuffle avec son associé Jean-François Papot et leurs équipes un avenir durable dans les villes de demain.
Il a été accompagné tout au long de ce projet par Thibaut Le Sceller diplômé en géographie de l'université de Paris-1 Panthéon-Sorbonne.

Ont participé à cet ouvrage

Constructions et développements urbains CDU

Marc Rozenblat
directeur général

Bernard Rayard
gérant

Corentin Coulon
chargé d'études urbaines

Atelier Castro Denissof & Associés

Roland Castro
architecte urbaniste

Sophie Denissof
architecte urbaniste

Silvia Casi
architecte urbaniste

Gwenaëlle Chorin
architecte

LesEnR

François-Xavier Monaco
gérant

Thibaut Le Sceller
ingénieur études

Les perspectives ont été réalisées par Gwenaëll e Chorin.
Les infographies et plans par Corentin Coulon, Silvia Casi et Samuel Léon, Thibaut Le Sceller et Sofia Chaoui.

Lætitia Vidal
coordination éditoriale

Virgine Vernevaut
relecture-correction

Ce livre est dessiné par Laurent Pinon & Aurore Jannin (P&J), assistés de Sofia Chaoui, Paris. Il est composé pour le texte courant et les titres en Archer, dessiné par Hoefler & Co. Il a été achevé d'imprimer en octobre 2014, sur les presses de l'imprimerie Deux-Ponts à Bresson, France.

ISBN 978-2-7466-7320-5
© Octobre 2014 – CDU

COPYRIGHTS p. 11 : cartes issues du Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts • p. 18-19 : vues aériennes IGN et Provost, Allain, La Courneuve – le parc, 1925-2005, OOstkamp, Stichting Kunstboek Editions, 2005 • p. 22-23 : www.panoramio.com • p. 28 : Silvia Casi et Corentin Coulon. Théâtre Zingaro : Pauline Turmel • p. 29 : Hervé Jézéquel • p. 40 : Hinde Chergui, Silvia Casi et François-Xavier Monaco • p. 46 : J. B. Leroux, Société Centrale d'Apiculture et Nathalie MF Santa Maria • p. 49 : Claude Abron, IAU Île-de-France, Amphiprion • p. 52 : Laurene Caudal et Isofloc.